

A Fővárosi Ítéltábla a **I., II. r.felperesek jogi képviselőjének neve, címe**), által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe** I rendű, dr. II.rendű felperes neve **II. rendű felperes címe** II. rendű felpereseknek a **I-V.rendű alperesek jogi képviselőjének neve, címe.**) által képviselt I.rendű alperes neve **I. rendű alperes címe** I. rendű, **II. rendű alperes neve, címe** II. rendű, III.rendű alperes neve **III. rendű alperes címe.**) III. rendű, IV.rendű alperes neve **IV. rendű alperes címe** IV. rendű, V.rendű alperes neve **V. rendű alperes címe** V. rendű, a **VII. rendű alperes jogi képviselőjénekneve, címe.**) által képviselt VII.rendű alperes neve VII. rendű alperes ellen alapító okirat érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. július 14-én kelt 68.P.21.440/2014/74-I. számú ítélete ellen a felperesek által 75. és 77. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 nap alatt az I-V. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 15.000,- (tizenötezer) Ft 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 felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I-V. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 200.000 Ft, a VII. rendű alperesnek 10.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás szerint a **cég 1** az általa 2007-ben adásvétel útján megszerzett **ingatlan hrsz.** helyrajzi számú, természetben **ingatlan címe** szám alatti ingatlanon lakóépület építését határozta el a 2008. február 11-én létrehozott társasági szerződéssel. A szerződés preambuluma szerint a lakóépület felépítésére egy, a Polgári Törvénykönyvről szóló IV. törvény (régi Ptk.) 578/B-578/F. §-aiban szabályozott építőközösséget hoz létre. A szerződés rögzíti,

hogy a perbeli ingatlan a telekrendezés után 901 nm alapterületű. A szerződés 2. pontja szerint az ingatlanon előre láthatólag négy lakásos lakóépületet épít a Kft. azzal, hogy akár az építés ideje alatt, akár annak befejezését követően az így kialakított lakásokat elidegeníti. Az építkezés alatt történő elidegenítés esetén az egyes lakásméreték arányában meghatározott osztatlan közös tulajdoni hányad kerül meghatározásra. A tulajdoni hányad megvásárlói jelen szerződéssel létrehozott építőközösség tagjává válnak. Utal arra is a szerződés, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor építőközösségi megállapodást is létre kell hozni az ingatlanból tulajdoni hányadot megvásárlókkal. Az építőközösség keretében a szükséges vagyoni hozzájárulást az építőközösség közös rendelkezésére kell bocsátani. A tagok kötelezettséget vállalnak a lakások elkészülte után tulajdoni viszonyaik rendezésére oly módon, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) szerinti társasháztulajdont hoznak léte. Ezek szerint a tervezett négy lakás megépítése esetén a fszt. 1. szám alatti lakás 85 m² alapterületű lesz, amelyhez tartozik egy terasz, valamint a tervdokumentációban G1. jelölésű gépkocsi beálló, azzal, hogy a lakáshoz tartozó tulajdoni hányad 85/382 lesz. A földszinti és az I. emeleti alaprajzon fszt. 2. számmal jelölt lakás 100 m² alapterülettel, és a 20 m²-es P2. jelölésű padlástérrel együtt, továbbá 2 terasszal és a G2. számú gépkocsibeállóval kerül megépítésre, amelyhez a helyszínrajzon K2.-vel jelölt kb. 210 m² területű ketrész kizárólagos és örökös használati joga kapcsolódik. Ehhez a lakáshoz a közös tulajdonból 100/382 tulajdoni hányad tartozik. Az I. emelet alaprajzán az I. em. 3. számú lakás alapterületét a szerződés hozzávetőlegesen 94 m²-ben jelölte meg, ehhez egy terasz tartozik, továbbá a G3. számú gépkocsibeálló. A közös tulajdonból a lakáshoz tartozó tulajdoni hányad 94/382. A negyedik lakás a tetőtéri alaprajzon II. em. 4. számmal jelölt, előreláthatólag 103 m² alapterületű lakás, hozzá tartozik 1 terasz és a tervrajzon G4-gyel jelölt gépkocsibeálló, a közös tulajdonból 103/382 tulajdoni hányaddal. A társasági szerződésben azt is kikötötte az alapító, hogy a társasház alapító okirata az alapításkori állapotokat fogja tükrözni. A szerződés 5. pontja szerint a 3. pontban foglalt rendelkezésektől, alapterületektől közös megegyezéssel a tagok írásban eltérhetnek. Arra vállaltak a tagok kötelezettséget, hogy a felépített épületre a tényleges lakásméreték szerinti társasházi alapító okiratot fogják létrehozni. A szerződés 7. pontja a költségviselésről akként rendelkezett, hogy az építéssel kapcsolatos költségek a tagokat a külön tulajdonba kerülő épületrészek arányában terhelik. Rögzítették azt is, hogy az építkezés házilagos kivitelezésben történik, a 9. pont pedig kitér arra, hogy az építkezés befejezését követően a birtokba adástól és a jogerős használatbavételi engedély megszerzésétől számított 30 napon belül az építőközösségi tagoknak az egyes lakásokra eső költségek arányában el kell számolniuk. A társasági szerződés 10. pontja pedig kikötötte, hogy a szerződés elválaszthatatlan mellékletül szolgáló építési engedélyezési tervdokumentáció, továbbá

műszaki tartalom alapján a **cég 1** kulcsrakészen az ingatlant az egyes tagok birtokába adja, legkésőbb 2009. július 1-jéig.

Ilyen előzmények után 2008. június 11-én a III. rendű alperes és a **cég 1** között létrejött megállapodás szerint a III. rendű alperes az építési tervdokumentáció földszinti és I. emeleti alaprajzán fszt. 2. számmal jelölt lakás építője, illetve építtetője lesz és annak megvalósulását követően 1/1 arányú tulajdonosa. Ebben a szerződésben a lakás várható alapterületét 100 m²-ben, a P2 jelű padlástér méretét 20 m²-ben, két további teraszt, valamint a G2 számú gépkocsi beállót tüntették fel, mint a lakáshoz tartozó építményrészeket, illetve területeket, továbbá a tervrajzon, illetve a helyszínrajzon K2-vel jelölt, kb. 210 m² területű kertrészt is, amely kizárólagos és örökös használati joga kapcsolódik ezen lakáshoz. A szerződés 3. pontja szerint a lakásra eső teljes bekerülési költség - beleértve a közös tulajdoni hányadot az építkezést és a belső szakipari munkákat - kulcsrakész átadásig 35.000.000 Ft-ot tesz ki. Ebbe beszámították a **cég 1** III. rendű alperes felé fennálló 32.000.000 Ft-os tartozását.

2008. augusztus 1-jén a IV. és V. rendű alperesek, valamint a **cég 1** között létrejött megállapodás alapján a IV. és az V. rendű alperesek a tervdokumentáció tetőtéri alaprajzán II. emelet 4. számmal jelölt 3,5 szobás lakás építtetőivé váltak. A lakás a szerződés szerint várhatóan 109 m² alapterülettel épül meg, amihez 2 terasz tartozik. A lakásra eső teljes bekerülési költség - beleértve a közös tulajdoni hányadot, és a belső szakipari munkákat - kulcsrakész átadásig, mindösszesen 30.000.000 Ft-ot tesz ki. Ugyanezen a napon a felek egymással egy kiegészítő megállapodást kötöttek. Ennek második pontjába az ingatlanhoz kapcsolódó használati jogokat szabályozták oly módon, hogy a lakáshoz tartozik a lakás fölötti P4 számmal jelölt padlástér, kizárólagos és örökös használati joga, továbbá a G4 számú felszíni gépkocsi beálló szintén kizárólagos és örökös használati joga. A padlástérre és a gépkocsibeállóra eső teljes bekerülési költség összegét 6.900.000 Ft-ban állapították meg.

2008. szeptember 11-én létrejött szerződéssel az I., és II. rendű alperesek is az építőközösség tagjaivá váltak. Az általuk a **cég 1**-vel kötött szerződés szerint az I., és II. rendű alperesek a tervdokumentáción fszt. 1. számmal jelölt, hozzávetőlegesen 85 m² alapterületű lakás építtetőivé válnak, ehhez a lakáshoz fog tartozni a G1. jelű gépkocsibeálló is, valamint a közös tulajdonból 85/382 tulajdoni hányad. A kivitelezés várható költségét a felek 33.500.000 Ft-ban rögzítették.

Az I. és II. rendű felperesek a 2008. szeptember 22-i szerződéssel váltak az építőközösség tagjaivá. A tervrajzon I. emelt 3. sz. lakás 98 m² alapterülettel, és a G3 jelű gépkocsibeállóval lesz a megállapodás szerint a felperesek tulajdona, 34.900.000.- Ft kivitelezési költség ellenében.

A magánszemély peres felek és a **cég 1** között 2008. június-szeptember folyamán létrejött megállapodásokban rögzített építési bekerülési költségösszegeket az építőközösségi tagok megfizették. Az építőközösség, illetve a **cég 1** részéről pénzügyi követelés az egyes tagok felé nem merült fel. Az építőközösség megszűnésekor ugyanakkor a **cég 1** részéről az egyes tagok felé pénzügyi elszámolás nem történt.

Miután valamennyi lakás elkészült, a tulajdonostársak - beleértve a felpereseket is - 2009. február 18-án kelt alapító okirattal a közös tulajdont társasház tulajdonná alakították. Ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére 2010. január 22-én került sor.

Az alapító okirat III/A/1. pontjában a közös tulajdont 402/402-ben állapították meg. Az alapító okirat rögzíti azt is, hogy a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad mértéke, a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik. A tulajdoni hányadok számításánál a teraszok figyelmen kívül maradnak, míg a külön tulajdonú lakóhelyiségek, vagy irodahelyiségek minden egyes m²-e 1/402 tulajdoni hányadot jelent. Ennek figyelembevételével határozzák meg a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó közös tulajdoni hányadot. Ezt követően a III/A/2. pontban felsorolták a közös tulajdonban maradó épületrészeket, majd a B. pont alatt külön tulajdonként tüntették fel a megépült négy lakást.

Ezek szerint az 1. számú albetét a fszt. 1. szám alatti lakásnak felel meg, aminek alapterülete 89 m² és a közös tulajdonból 89/402 tulajdoni hányad tartozik ehhez az albetéthez. A lakás mindenkori tulajdonosait a tervrajzokon G1 jelölésű gépkocsi beálló, a K1 jelű kertrész kizárólagos, ingyenes és örökös használati joga, továbbá a TE1 jelölésű terasz illeti meg. Ezen lakás tulajdonosai az I., és II. rendű alperesek.

A 2. számú albetét az alapító okirat szerint a földszint 2. szám alatti lakás, 100 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 100/402 tulajdoni hányaddal. Ehhez az ingatlanhoz tartozik a G2 jelölésű gépkocsibeálló, valamint a K2 jelű kertrész, továbbá a P2. jelölésű padlástér kizárólagos, ingyenes és örökös használati joga, valamint a TE2. jelölésű terasz. Ez az ingatlan a III. rendű alperes tulajdonába került.

A 3. sz. albetét az I/3. szám alatti lakás, 99 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 99/402 tulajdoni hányaddal. Az ingatlanhoz tartozik a G3 jelölésű gépkocsibeálló kizárólagos, ingyenes és örökös

használati joga, továbbá a TE3. jelű terasz. Ez az ingatlan a felperesek közös tulajdona.

A 4. számú albetét a II. emelet 4. szám alatti, összesen 114 m² alapterületű lakás, a közös tulajdonból 114/402 tulajdoni hányaddal. Az ingatanhoz tartozik a G4. jelölésű gépkocsibeálló, a P4 jelölésű padlástér kizárólagos, ingyenes és örökös használati joga, továbbá a TE4 és TE4/A. jelölésű terasz. Ennek a lakásnak a tulajdonosai a IV., és az V. rendű alperesek.

Az alapító okirat rajzi mellékletét képező kiviteli terv 05. tervlapjából megállapíthatóan a P4. jelű padlástér 35,85 nm alapterületű. Ezt a rajzi mellékletet összevetve a 04. tervlapon feltüntetett a IV. és az V. rendű alperesek tulajdonába tartozó lakás alaprajzával megállapítható, hogy a kivitelezéskor a padlástér a lakáson belülről volt megközelíthető.

2009 májusában a IV. és az V. rendű. alperesek építési engedély nélkül a lakásukat az alapító okirat szerint ahhoz tartozó tetőtérrel bővítették. Ennek során a tetőtér megközelítésére belső lépcsőt létesítettek. Az építésügyi hatóság 2010. szeptember 6-án hozott VIII-1106-21/2010. számú határozatában kötelezte a IV. és V.r. alpereseket, hogy a társasház II. em. 4., 936/4/A/4. albetét számú lakás tetőtér felé bővítésére, továbbá belső lépcső kialakítására a végzés kézbesítését követő 30 napon belül nyújtsanak be fennmaradási engedély iránti kérelmet. A 3,04 m² mennyezeti födémáttörésre a IV. és V. rendű alperesek VIII-103-28/2011. sz. alatt kaptak végleges használatbavételi és fennmaradási engedélyt.

2009 szeptemberében a IV. és V. rendű alperesek leválasztottak a lakásukból egy 32,72 nm alapterületű tárolót és egy 3,85 nm alapterületű háztartási helyiséget. Miután ezt az építkezést is építésügyi hatósági engedély nélkül végezték, az építésügyi hatóság 2010. június 21-én kelt VIII-1106-12/2010. szám alatti határozatával kötelezte a IV. és V. rendű alpereseket, hogy a lakásból leválasztott tárolót, illetve háztartási helyiséget magában foglaló önálló rendeltetési egységet szüntessék meg és a kialakítás előtti állapotot állítsák vissza a határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 60 napon belül. A határozat indokolása tartalmazza, hogy az Étv. 48. § (8) bekezdés b) pontja alapján a szabálytalanul megépített építményrészre fennmaradási engedély nem adható, ezért az eredeti állapot visszaállítására kell a szabálytalanul építkezőt kötelezni.

A IV. és az V. rendű alperesek megrendelésére 2011. február 28-án készült el a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció a perbeli társasház padlásterének a beépítéséhez. A tervdokumentáció elkészültekor részben megtörtént már a meglévő lakás és a tetőtér belső átalakítása, a felelős műszaki vezető 2011. február 28-i nyilatkozata szerint még hátra lévő munka a

tetőtér aljzatának előkészítése, hideg- illetve meleg burkolás, mosdó, WC, zuhanyzó kialakítása, gépészet, szaniterek beépítése, falazás, vakolása, glettelés, festés, radiátorok szerelése, ajtók beépítése, valamint a villamosszerelvények felszerelése. A fennmaradási tervdokumentáció T5. tervlapja szerint a továbbépítendő tervezett állapot, a IV. és V. rendű alperesi lakásból a már kialakított lépcsőn keresztül megközelíthető előtér kialakítása, amelyből nyílóan egy fürdő megépítésére kerül sor. Az előtérből nyíló egyéb helyiségek pedig továbbra is padlástér funkcióját töltik be.

A perben az elsőfokú bíróság 68.P.25.135/2011/12. szám alatt ítéletet hozott, amit a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.583/2013/4. szám alatti végzésével hatályon kívül helyezett és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a felperesek végleges keresetüket akként tartották fenn, hogy elsődlegesen a 2009. február 18-án létrejött alapító okirat semmisségének a megállapítását és ennek kapcsán az eredeti állapot helyreállítását kérték akként, hogy a perbeli ingatlan a tulajdonostársak közös tulajdonába kerüljön. Az eredeti állapot helyreállítása körében az egyes tulajdonosok tulajdoni hányadát akként kérték megállapítani, hogy az I. rendű alperes 55/382, a II. rendű alperes 30/382, a III. rendű alperes 100/832, a IV. rendű alperes 62/382, az V. rendű alperes 41/382, az I. rendű felperes 47/382 és a II. rendű felperes is 47/382 arányban váljon az ingatlan tulajdonosává.

Keresetük jogalapjaként a régi Ptk. 207. §-ára, 237. §-ára, a 2. §, 4. §, 5. §, 140. §, 149. § (2) bekezdésére, a 200. § (2) bekezdésére, a 207. § (6) bekezdésére és 234. § (1) bekezdésére hivatkoztak. Utaltak a Tht. 9. §-ára, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (1) bekezdésére és 64. § (1) bekezdésére.

Sérrelmezték, hogy az alapító okiratban a tulajdoni hányad számításánál nem vették figyelembe, hogy egyes épületrészek tekintetében a III. rendű, a IV. rendű és az V. rendű alpereseket tulajdonszerzési szándék vezérelte. Az alapító okirat alapvető problémájának tekintették, hogy az abban megfogalmazott kizárólagos, ingyenes és örökös használati jogok tartalmukban nem a közös tulajdon intézményéből fakadó kötelmi jellegű használati jogot, hanem abszolút szerkezetű dologi jogot jelentenek. Ebből pedig megállapította, hogy a III. rendű, IV. rendű és V. rendű alpereseket tulajdonszerzési szándék motiválta. Az volt a jogi álláspontjuk, hogy ezen állapot helyreállítása kizárólag természetben történhet, ezért elengedhetetlen, hogy a perbeli ingatlan a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába kerüljön eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Az volt a véleményük, hogy az alapító okiratban a kizárólagos, ingyenes és örökös használati jog lényegében megegyezik a

tulajdonjog. Az esetben pedig ha a használati joggal kapcsolatos megállapodás ténylegesen tulajdonjog megszerzésére irányul, akkor az alapító okirat színlelt és mint ilyen semmis. A felperesek a teljes alapító okirat érvénytelenségét állították színleltségre hivatkozással, a részleges érvénytelenség megállapítását és ennek folytán az érvénytelenségi ok kiküszöbölését nem kérték. Kiemelték, hogy az alapító okirat megfogalmazása miatt a társasház valóságos jogi viszonyai eltérnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogoktól sértve ezzel a közhitelesség elvét. A Tht. 9. §-ára utalással állították, hogy az alapító okiratban megfogalmazott használati jogok dologi jogként kezelendők. Álláspontjuk szerint az alapító okirat sérti az Inyvt. 5. § (1) bekezdését, ugyanis az ingatlan-nyilvántartás nem egyezik meg a valóságos állapottal.

Másodlagos keresetük arra irányult, hogy a bíróság kötelezze építőközösségi elszámolás címén az I-V. rendű alpereseket egyetemlegesen 2.462.686 Ft tőke és ennek 2009. december 15-től járó kamatai megfizetésére az I. és II. rendű felperesek részére egyenlő arányban.

Kérték az alperesek perköltségben marasztalását.

Az I-V. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérték.

Vitatták, hogy az alapító okirat színlelt lenne. Az eredeti állapot helyreállítása körében előterjesztett felperesi keresetet illetően pedig azt emelték ki, hogy ez a megoldás mindegyik tulajdonostárs érdekeit sérti, tekintettel az osztatlan közös tulajdonban álló több lakásos lakóház használati viszonyainak a rendezetlenségére és ezzel a lakások forgalmi értékének a csökkenésére. Vitatták, hogy a III., a IV. és az V. rendű alpereseket a P2 és P4 jelű padlásteretek vonatkozásában tulajdonszerzési szándék vezette volna. Kiemelték, hogy az alapító okiratot valamennyi tulajdonostárs aláírta. Számukra az ingyenes használat azt jelentette, hogy a kizárólagos használatukban tartozó részekért további használati díj nem követelhető, míg az örökös használat pedig azzal a következménnyel jár, hogy a használati megosztás nem csak rájuk hanem jogutódjaikra is vonatkozik. A kizárólagos használat pedig megfelel a régi Ptk. 140. § (2) bekezdésében szabályozottaknak.

Az alapító okirat színleltségével kapcsolatosan azt emelték ki, hogy a színlelt szerződést csak valamennyi ügyletkötő fél tudatos, akaratának megfelelő magatartása hozhatja létre, ami jelen esetben nem állhat fenn, hiszen az alapító okirat felperesek kinyilvánított akaratával jött létre. Ellentmondásosnak ítélték a felperesek előadását, ugyanis néhány tulajdonostárs általi színlelés lényegében a régi Ptk. 210. § (4) bekezdése szerinti megtévesztő magatartásként lenne-e értelmezhető és ez a szerződés megtámadhatóságát eredményezné, amire viszont a felperesek nem hivatkoztak.

A másodlagos keresetben érvényesített elszámolási igényt illetően pedig arra utaltak, hogy azt nem most, hanem a társasház alapításakor a **cég 1**-vel szemben kellett volna a felpereseknek érvényesíteniük. A felperesi számításokkal ellentétben a P2 és P4 jelű padlásteret nem lehet bevonni a négyzetméter szerinti elszámolásba, mivel ezeken nem jött létre tulajdonjog. Nem zárkóztak el egy esetleges részletes és szakértői becsléssel alátámasztott kimutatáson alapuló elszámolás megfontolásától. Arra is utaltak, hogy az elszámolások a **cég 1** részéről nem történtek meg és arra már a kft. felszámolására tekintettel esély sincs. A megállapodás értelmében az építőközösség tagjait terhelő fizetési kötelezettségeket az építőközösségi tag belépéséről szóló megállapodás tartalmazza. Ebben a tagok kijelentették, hogy amennyiben a tulajdonukat képező társasházi öröklakások a tervdokumentáció és műszaki tartalom szerint megvalósulnak, az általuk kifizetett összeget mint bekerülési költséget valósnak fogadják el és annak megtámadásáról lemondanak.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

Az alapító okirat érvénytelenségének a megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása kapcsán mindenekelőtt abban a kérdésben foglalt állást, hogy az alapító okiratban valamennyi albetéthez rendelt, de különböző épületrészekre, területre vonatkozóan meghatározott "kizárólagos, ingyenes és örökös használati jog" nem több mint a tulajdonostársakat a közös tulajdonon megillető használati jog vagy ebben a vonatkozásban a szerződési nyilatkozatot a tulajdonostársak színlelték, mert valójában ezekre az épület- illetve épületrészekre tulajdonjogot kívántak biztosítani.

A régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a szerződés akkor tekinthető színleltnek, ha a felek ténylegesen nem akarnak egymással szerződést kötni. Leplezett a szerződés akkor, ha a felek egyező szándéka arra irányul, hogy egymással a kifejezett jognyilatkozatuktól eltérően más szerződést kössenek. Az egyoldalú színlelés közömbös. A színlelés tehát abban áll, hogy a felek valódi ügyleti akarata nem áll összhangban az általuk ténylegesen és jogilag releváns formában kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozatokkal.

Az elsőfokú bíróság a szerződési nyilatkozatok kapcsán részletesen meghallgatta a peres feleket, továbbá kihallgatta tanúként **tanú 1** az egykori **cég 1** ügyvezetőjét és **tanú 2** ügyvédet, aki az alapító okiratot, illetve az egyéb felek között létrejött megállapodásokat tartalmazó okiratokat szerkesztette. A peres felek személyes előadása és a tanúk vallomása alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alapító okirat megfogalmazása, szóhasználata egyértelmű. Az egyes albetétekhez a konkrétan megjelölt épület illetve épületrészek használati joga kapcsolódik. Az alapító okiratot valamennyi tulajdonostárs aláírta és ennek alapján a társasház tulajdont az ingatlan-nyilvántartásba

bejegyezték, így érvényesen létrejött az alapító okirat. Az ügyvéd által elkészített alapító okirat tervezetben egyik tulajdonostárs sem kért módosítást vagy változtatást. Az tény, hogy a hét tulajdonostárs nem egy időben, nem egymás jelenlétében, hanem albetétenként külön-külön írta alá az alapító okiratot. Az okirat azonban a tulajdonostársak konszenzusán alapult és az ő megállapodásuk. Valamennyien elfogadták ugyanis az okiratszerkesztő ügyvéd által megfogalmazott megállapodást. Ennek folytán az alapító okirat a tulajdonostársak valós megállapodását tartalmazza a társasház alapítás körében. Ahhoz, hogy egy szerződés színlelt volta megállapítható legyen, valamennyi szerződő félnek színlelnie kellett volna a jognyilatkozatát. A perbeli esetben azonban sem az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján, sem az alperesi tulajdonostársak személyes nyilatkozatai ismeretében, de legfőképp a felperesek személyes nyilatkozata fényében a bíróság határozott meggyőződése az volt, hogy a tulajdonostárs peres felek nem színlelték az okiratba foglalt használati jogra vonatkozó szerződéses nyilatkozatukat. A meghatározott épület-, illetve területrészeire vonatkozó használati jog az egyik tulajdonosi részjogosítvány. Az elsőfokú bíróság valótlannak találta azt a felperesi állítást, hogy a kizárólagos, ingyenes és örökös használati jognak az alapító okirat külön tulajdoni részeket felsoroló fejezetében való feltüntetésekor a felperesek az írásba foglalt jognyilatkozatukat színlelték. A semmisség megállapításához az kell, hogy valamennyi szerződő fél színlelje a jognyilatkozatát. Egyöntetű volt az alperesek előadása a körben, hogy a közös tulajdonú ingatlanrészekben nem tulajdonjog, hanem használati jog illet meg valamennyi tulajdonostársat, de ez a használat egymástól elkülönül, mindig az adott albetéthez tartozóan. Az okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozott arról is, hogy a perbeli alapító okirat egy sablon szövegre épült, amelyben külön tulajdonba kizárólag az egyes lakások, mint albetétek kerültek és az egyes lakásokhoz a tulajdonostársak korábbi építőközösségi megállapodásán alapuló meghatározott épület-, illetve területrészek használati joga kapcsolódott. Így tehát a felperesek által kifogásolt alapító okirati kitétel nem több mint a régi Ptk. 140. § (1) bekezdése szerinti, a tulajdonostársat a tulajdonjogból fakadóan megillető egyik részjogosítvánnyal, a használati joggal kapcsolatos megállapodás. A lefolytatott bizonyítás alapján még csak következtetni sem lehet arra, hogy mindegyik tulajdonostárs színlelte a maga jognyilatkozatát. Ahhoz, hogy az alapító okirat színlelés miatti semmissége akár csak részben megállapítható legyen nem csupán az szükséges, hogy valamennyi tulajdonostárs tudjon a színlelésről, hanem az is, hogy a leplezett megállapodás legyen valamennyiük közös akarata. Amennyiben ez nem így van, és a felek bármelyike csak színleli a leplezett megállapodást, annak érvényessége nem állapítható meg, a színlelt ügylet érvénytelensége nem küszöbölhető ki [rég Ptk. 207. § (4) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság kifejtette azt az álláspontját is, hogy az alapító okirat nem osztatlan közös tulajdon

megszüntetése, hanem építőközösségi működés eredményeként jött létre, utóbbi esetben ugyanis a feleket megillető dologi, kötelmi jogosultságok szinkronba hozatala a cél, és az alapító okirat érvényessége csak a folyamat lezárásával, az építőközösség megszűnésével ítéltető meg. Az alapító okirat lényegében az építkezéssel létrehozott építmény jogi sorsát rendezi. A tulajdonjogot a közös építkezés hozza létre. Ez a tulajdonszerzés jogcíme. Az építőközösség pedig olyan, az építmény létrehozását célzó gazdasági együttműködést jelent, amelyben a felek közösen határozzák meg a létrehozandó építmény műszaki paramétereit, a szükséges anyagi erőforrásokat rendelkezésre bocsátják és rendelkeznek az elkészülő építmény tulajdoni viszonyairól is. A szerződő felek a tulajdoni hányadokat az építőközösségi szerződésben, illetve az alapító okiratban eltérően is megállapíthatják.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességével szembeni elvárással kapcsolatosan pedig az volt az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy az ingatlanok alapterületére nézve ez a követelmény nem áll fenn. Hivatkozott a BH. 2015 301-es számú eseti döntésre.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság azt a felperesi álláspontot, hogy az alapító okiratban szereplő kizárólagos, ingyenes és örökös használati jog dologi jogként kezelendő. Az alapító okirat alapján az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadok megfelelnek a tényleges, valóságos állapotnak. Ennek megfelelően tehát nem sértik az Inyvtv. 5. § (1) bekezdését.

A Tht. 9. §-ának a rendelkezéseit nem sérti a perbeli alapító okirat. Nem kizárt ugyanis, hogy az alapító okirat tartalmazzon olyan kötelmi jogi rendelkezéseket, amelyek nem kapcsolódnak szorosan a dologi jogi rendelkezésekhez. Így tehát a használatra vonatkozó szabályokat a szerződő felek az alapító okiratban is rögzíthetik. Ezek a rendelkezések mindaddig fennmaradnak, amíg a tulajdonostársak az ezzel kapcsolatos korábbi megállapodásukat nem módosítják. A Tht. egyéb rendelkezéseiből sem vezethető le az, hogy a használati kötelek nem szerepelhetnek az alapító okiratban (Tht. 26. § (2), 28. §).

Kiemelte azt is az elsőfokú bíróság, hogy ha bármelyik tulajdonostárs a külön tulajdonát képező lakásban építéshatósági szempontból meg nem engedhető változást hajt végre, az nem értékelhető és nem vehető figyelembe az alapító okiratban foglalt megállapodás érvényességének vizsgálatakor. Az elsőfokú bíróság szerint nem szolgálhat az alapító okirat hibájának kiküszöbölésére, belső ellentmondásainak tisztázására az érvénytelenségi per.

Mindezek alapján a felperesek elsődleges, az alapító okirat érvénytelenségére alapított kereseti kérelmét alaptalannak találta és azt elutasította.

Szükségtelennek ítélte szakértő kirendelését ugyanis erre sem az alapító okirat érvénytelensége, sem az elszámolási igény körében nem volt szükség.

Az elszámolási igénnyel kapcsolatos kereset kapcsán a régi Ptk. 578/A-578/F. §-aira volt figyelemmel.

Az építőközösség megszűnésekor történő elszámolás során az építőközösség tevékenységéből eredő tartozások kiegyenlítése után vissza kell adni a tagok vagyoni hozzájárulását, a nyereség, illetőleg a veszteség elszámolásánál pedig figyelemmel kell lenni arra, hogy a törvény rendelkezései alapján az építéssel kapcsolatos költségek az építőközösség tagjait a tulajdonukba kerülő épületrészek arányában terhelik. Az építőközösség létrehozásáról szóló társasági szerződés 9. pontja azt tartalmazza, hogy az építőközösség képviselője az építkezés befejezését követően, a birtokba adástól és a jogerős használatbavételi engedély megszerzésétől számított 30 napon belül elszámol az építőközösségi tagokkal az egyes lakásokra eső költségek arányában. Ennek megfelelően a **cég 1** ezen képviselői minőségében volt köteles a többi építőközösségi taggal, azaz a későbbi tulajdonosokkal elszámolni a régi Ptk. 578/A. § (1) és (2) bekezdésében írtak szerint. A felek személyes meghallgatása, **tanú 1** tanúvallomása alapján és a szerződés értelmezéséből az volt megállapítható, hogy az építőközösség képviselője egyedüliként kizárólagosan jogosult volt arra, hogy részesíti-e az adott építőközösségi tagot a pénzbeli hozzájárulás meghatározásakor valamilyen kedvezményben avagy sem. Az építőközösségi elszámolás utólagos ellenőrzésére a hiányzó dokumentáció miatt már nem volt lehetőség. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy ha egy teljeskörű elszámolás eredményeként veszteség mutatkozna, azt az építőközösségi tagoknak kellene viselniük a külön tulajdonukba kerülő épületrészek arányában. Mivel a dokumentáció hiányában elszámolásra már egyáltalán nem volt lehetőség, ezért az ezzel kapcsolatos kereset is alaptalan volt.

A VII. rendű alperes perbenállásának jogszabályi alapja nem volt, így vele szemben értelemszerűen a keresetet el kellett utasítani.

A perköltségről a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján döntött. A pertárgy értékét 2.462.686 Ft-ban állapította meg a marasztalásra irányuló kereset körében, az érvénytelenségi kereset vonatkozásában pedig 350.000 Ft-ban. Ennek figyelembevételével rendelkezett a feleket megillető jogi képviselői munkadíjról a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjának az alkalmazásával.

Az ítélet elleni fellebbezésükben a felperesek kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereseti kérelemnek az alapító okirat érvénytelensége iránti részében történő

helyt adást, valamint az I- V. rendű alperesek perköltségben marasztalását.

Fellebbezési kérelmük indokaként azt emelték ki, hogy a perbeli alperesi nyilatkozatok a használati jogok dologi hatályú értelmezését támasztják alá és az alperesek tulajdonszerzési szándékát bizonyítják. A 2016. június 16-i tárgyaláson az V. rendű alperes kifejezetten akként nyilatkozott, hogy "megvették a padlásteret és a gépkocsibeállót, mert fizettek érte." Az V. rendű alperes nyilatkozata szerint az általa megvásárolt saját lakásának tekinti a padlásteret. A IV-V. rendű alperessel megkötött építőközösségi szerződésnek az ún. kiegészítő megállapodása egyértelműen arról rendelkezik, hogy a IV. és az V. rendű alperes a padlástér tulajdonjogát vásárolja meg. Mulasztott az elsőfokú bíróság, amikor nem foglalkozott az alapító okirat keletkezését megelőző megállapodásokkal. Ezzel lényegében az ügy történeti tényállásának a feltárását mulasztotta el. Az elsőfokú bíróság nem folytatta le a teljeskörű bizonyítást, illetve határozata meghozatala során törvénysértően mellőzte a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat. Mindezek olyan hiányosságok, amelyek döntését megalapozatlanná teszik. Téves részben a tényállás is, ugyanis a IV. és az V. rendű alperesek lakásának és a padlástérnek az összenyitása 2009-ben történt. Ellentmondásos, hogy az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, miszerint nem tartható fel a IV. és az V. rendű alperesek szándéka. Ugyanakkor nyilatkozataikat a felperesi kereseti kérelem cáfolataként értékelte. Egyértelműen megállapítható, hogy az ún. kizárólagos, ingyenes és örökös használati jog lényegében tulajdonjog, illetve a tulajdonjog leplezése. Nem idézi pontosan az elsőfokú ítélet a II. rendű felperes személyes előadását sem. Az elsőfokú ítélet indokolásából úgy tűnik, hogy a II. rendű alperesnek semmi észrevétele, fenntartása nem volt az építőközösségbe lépéskor illetve az alapító okirat aláírásakor. Ez pedig nem felel meg a valóságnak. Nem lehet kizárni azt sem, hogy az alperesek egymással egyeztethettek az alapító okirat tartalmát illetően, amelyről a felpereseknek nem volt tudomása. Kiemelték azt is, hogy az alperesek "szándékegységben állnak.". Nem tisztázta az elsőfokú bíróság, hogy a IV. és az V. rendű alperesekkel megkötött ún. építőközösségi külön megállapodásra miért volt szükség. A felperesi álláspont szerint a III. rendű alperes, továbbá a IV. és az V. rendű alperesek olyan használati joggal rendelkeznek az alapító okirat szerint, ami alkalmas lehet a tulajdonjog megszerzésére. Hivatkoztak fellebbezésükben a módosított kereseti kérelem mellékletére, az abban kimunkáltakra. Arra is utaltak, hogy a per során az egyezségi kísérlet a pénzbeli ellenérték összegében való nézeteltérés miatt hiúsult meg.

A felperesek szándéka - a fellebbezésben írtak szerint - az, hogy a társasház tulajdoni viszonyai törvényes rendben egyértelműen, pontosan és kétséget kizáró módon meghatározhatóak legyenek, másrészt ezen tulajdoni viszonyok képezzék alapját a társasházi költségviselés felosztásának.

Törvénysértőnek találták az ítéletet a vonatkozásban is, hogy nem állapította meg, miszerint az

alapító okirat megsértette az Inyvtv. 5. § (1) bekezdését.

Kiemelték, hogy a fellebbezés tárgya nem terjed ki a másodlagos kereseti kérelem tekintetében hozott döntésre. A fellebbezésükhöz csatolták a tervezett egyezség szövegét.

Az I. és V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperesek perköltségben marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen és teljeskörűen megállapította a tényállást, eleget tett a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének. Épp ennek eredményeként került sor **tanú 1**, a **cég 1** volt ügyvezetője és **tanú 2** okirat szerkesztő ügyvéd tanúkenti kihallgatására. A felperesek csupán azt követően minősítették aggályosnak a tanúk vallomását, miután azok tartalma nem támasztotta alá a felperesi állításokat. Arra is hivatkoztak, hogy a kizárólagos ingyenes is örökös jelzőket illetően a felperesek állításai nem felelnek meg a valóságnak. Idézték ellenkérelmükben az V. rendű alperes személyes előadását, valamint az ún. "kiegészítő megállapodással" kapcsolatosan **tanú 2** tanú vallomására utaltak. Részletesen idézte az ellenkérelem a II. rendű felperes személyes előadását, amiből az is megállapítható, hogy a felperesek ismerték az alapító okiratot és azt az ügyvédi irodában írták alá. A régi Ptk. 207. § (6) bekezdése kapcsán a kialakult joggyakorlatra hivatkoztak. Kifogásolták, hogy a felperesek a fellebbezésükhöz olyan okiratokat csatoltak, amelyek vonatkozásában az alperesek egyetértését nem kérték ki.

A fellebbezés nem alapos.

A megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás alapján a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját az alapító okirat semmisségének a megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset elutasítását illetően.

Az elsőfokú bíróság **tanú 1** és **tanú 2** tanúk vallomását a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte. Az, hogy a **cég 1** volt ügyvezetőjének a megbízása alapján **tanú 2** ügyvéd szerkesztette az alapító okiratot, önmagában nem teszi a tanúk vallomását aggályossá. Ebből a tényből nem lehet következtetni arra sem, hogy a per mikénti eldöntése vonatkozásában a tanúk érdekeltek lennének. Az elsőfokú bíróság így helytállóan értékelte bizonyítékként mindkét tanú vallomását.

Az elsőfokú bíróság - a fellebbezésben írtakkal szemben - a per elbírálásához szükséges mértékben feltárta a tényállást, ezért e körben eljárási szabálysértés nem állapítható meg.

Ami az alapító okirat "színlelt" volta és az emiatti semmisségi következményt illeti, a másodfokú

bíróság a következőket emeli ki.

A színlelés mindig tudatos és kétoldalú, az ilyen szerződésnél a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, ami nyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg, illetőleg, hogy ahelyett más tartalmú szerződést kössenek (BH1998. 292.).

Alappal jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a perbeli esetben nem állapítható meg valamennyi szerződő fél arra irányuló közös akarata, hogy a használati jog helyett az ingyenes, kizárólagos és örökös jelzőkkel az egyes tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő ingatlan meghatározott részein tulajdonjogot szerezzenek. Helytállóan értékelte e körben a felek személyes előadását.

A lefolytatott bizonyítás alapján az megállapítható, hogy a **cég 1** részéről a IV. és V. rendű alperesek lakása feletti tetőtér beépítése azért maradt el, mert az akkor hatályos 34/2003. (X. 21.) XI. ÖK. számú rendelet előírásai miatt erre nem volt lehetőség (**tanú 1** tanú vallomása, BKKB 3.P.XI.24.711/2009/24. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Tény az is, hogy az V. rendű alperes személyes előadása szerint azért választották az általuk megvásárolt lakást, mert a tetőteret be kívánták építeni. Ennek megfelelően az építkezést meg is kezdték és a tetőteret a lakásuk részének tekintik (BKKB 3.P. XI.24.711/2009/26. számú tárgyalási jegyzőkönyv és Fővárosi Törvényszék 68.P.21.440 /2014/32. számú tárgyalási jegyzőkönyv). A fentiekén túl azt is állította az V. rendű alperes, hogy a padlástér ellenértékét kifizették (BKKB 3.P.XI.24.711/2009/21. szám alatti beadvány). Ezekből a nyilatkozatokból alappal lehet arra következtetni, hogy a IV. és az V. rendű alperesek akarata a padlástér tulajdonjogának a megszerzésére irányulhatott. A megismételt eljárásban az alapító okirat aláírása kapcsán a peres felek személyes meghallgatásából (31. számú tárgyalási jegyzőkönyv) azonban nem lehet okszerűen olyan következtetést levonni, hogy valamennyi szerződő fél közös akarata ugyanerre irányult volna. Sőt maga a II. rendű felperes adta elő, hogy az alapító okirat aláírása előtt az okiratot nem tanulmányozták és lényegében ugyanazt adta elő az I. rendű felperes is (34. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Arra is hivatkoztak a felperesek, hogy hiányolták a tulajdonostársakkal az okirat aláírása előtti egyeztetést.

Ilyen körülmények között megfelelően állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek jogviszonyában hiányzott a szerződő felek közös akarata egy másik - a padlástér tulajdonjogára vonatkozó - szerződéses rendelkezés érvényesülésére vonatkozóan. Ennek hiányában pedig a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján az alapító okirat semmisségének a megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset alaptalan. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy bármelyik alperes egyoldalú színlelése a felperesi kereset megítélése szempontjából közömbös, figyelemmel a régi Ptk. 206. § (5) bekezdésére.

Tévesen értelmezik a felperesek az Inytv. 5. § (1) bekezdésének az ingatlan-nyilvántartás közhitelességével kapcsolatos alapelvi rendelkezését is.

Eszerint az ingatlan-nyilvántartás - az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlan adatok) kivételével - közhiteles hatósági nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ebből a rendelkezésből mindössze az következik, hogy ha megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem vagy nem megfelelően tartalmazza a közhitelesen nyilvántartott adatot, tényt, az ingatlan tulajdonosa, vagy akinek jogi érdeke fűződik hozzá, a bejegyzés és a valós állapot összhangba hozatalát maga is kezdeményezheti. Az tehát, hogy a bejegyzés adott esetben nem felel meg a valóságos állapotnak, nem teszi semmissé a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést.

A IV. és V. rendű alperesek által kötött ún. külön megállapodást illetően az alperesek helyesen hivatkoztak **tanú 2** ügyvéd vallomására (46. számú tárgyalási jegyzőkönyv).

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg nem fellebbezett részét a Pp. 228. § (4) bekezdése és 253. § (3) bekezdése alapján nem érintette.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az I- V. rendű alperesek részére megfizetni, a fellebbezési eljárásban felmerült és a 32/2003.(VIII.23.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított mértékű költségeit.

A fellebbezési pertárgyértéket a másodfokú bíróság az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés c) pontja alapján állapította meg.

Mivel az eljárás az Itv. 51. § (1) bekezdése alapján illetékmentes, a felperesek a fellebbezésükön lerótt 48.000 Ft illetéket az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján visszaigényelhetik.

A VII. rendű alperesnek a fellebbezési eljárásban nem merült fel költsége, ezért erről a Fővárosi Ítélőtáblának nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2020. október 21.

Dr. Pestovics Ilona sk.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit sk.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna sk.
bíró