

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr. Bánfalvi János ügyvéd által képviselt I.r, II.r. III.r., IV.r., V.r., VI.r. VII.r.,VIII.r., IX.r., X.r.,XI.r.,XII.r., és XIII.r. XIV.r., XV.r. XVI.r., XVII.r., XVIII.r. **felpereseknek** a dr. Szűcsné dr. Durgó Mária ügyvéd által képviselt I.r., ... ügyvezető által képviselt II.r., III.r., és az általa képviselt IV.r., V.r., VI.r. VII.r., VIII.r., IX.r. X.r., XI.r. XII.r. és XIII.r. **alperesek** ellen társasházi alapító okirat érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Zala Megyei Bíróság 2008. március hó 14. napján meghozott 5.P.20.126/2007/11.számú ítélet ellen a felperesek által 14. és 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét az I-IV.r. felpereseknek az adásvételi szerződés alapján a földterületi tulajdoni hányad teljesítésére, vagyilagosan a vételáraként kifizetett összegek teljes visszafizetésére irányuló kereseti kérelme tekintetében helybenhagyja, az ezt meghaladó kereseti kérelmek tekintetében a megyei bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és a megyei bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A fellebbezési eljárás költségét I-III.r. felperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére járóan 50.000,- (Ötvenezer) forintban, a IV.r. felperes és az I.r. alperes részére fejenként járóan 50.000,- - 50.000,- (Ötvenezer-Ötvenezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg az I-II-III.r. felperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 15 nap alatt 525.000,- forintot, a IV.r. felperes részére 500.000,- forintot kártérítés címén.

Ezt meghaladóan az I-II-III-IV.r. felperesek keresetét elutasítva kötelezte az I-II-III.r. felpereseket egyetemlegesen 238.500,- forint, a IV.r. felperest 240.000,- forint feljegyzett kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetéknek az állam javára történő megfizetésére.

Kötelezte az I.r. alperest az állam javára 61.500,- forint kereseti illeték megfizetésére azzal, hogy az I-II-III.r. felperesek egyetemlegesen 60.000,- forint, a IV.r. felperes 60.000,- forint perköltség megfizetésére köteles az I.r. alperes javára.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperesek ugyan a kereset jogcímét konkrétan nem jelölték meg, de tartalma szerint a telekingatlan vonatkozásában elsősorban a Ptk. 277.§.(1) bekezdés és a 365.§.(1) bekezdés szerint a szerződés teljesítését, ennek hiányában a Ptk.369.§.(1) bekezdése alapján elállási joguknál fogva a kifizetett vételár visszafizetését kérték.

A padlástér tekintetében a szerződés teljesítését nem kérték, hanem jogszavatossági igényként a vételár meghatározott hányadának visszafizetésére irányult a kérelmük.

Kiemelte a megyei bíróság, hogy a felperesek kereseti kérelme attól függően alapos, hogy mi képezte a vétel tárgyat, aminek a vonatkozásában a felpereseket terhelte a bizonyítás.

E körben rögzítette, hogy a szerződéskötés során részt vett I.r. felperes és IV.r. felperes egyezően adták elő, hogy az I.r. alperes képviseletében "C" ügyvezető tájékoztatását akként értették, hogy a vétel tárgya az egész telekingatlan meghatározott része. Az adásvételi szerződésben is úgy került rögzítésre, hogy „lakásingatlan a hozzá tartozó földterülettel”. Külön fizettek a lakás és külön a telekingatlan megszerzéséért és szó sem volt arról, hogy a vétel tárgya csak a lakás alatti telekingatlan. Az I.r. alperes ecsetelte a társasház előnyeit, mutatta, hogy a parkoló bőven rendelkezésre áll és garázst is lehet vásárolni.

Ugyanakkor az I.r. felperes sem vitatta, hogy az I.r. alperes ügyvezetője felajánlotta neki a parkoló-használati jog vételét, de azt nem tudta értelmezni. A IV.r. felperes viszont vásárolt is parkoló-használati jogot, ami ellentmond annak, hogy nem értette, mi volt a vétel tárgya.

Ha az egész ingatlan osztatlan közös tulajdonukba kerül, úgy miért fizettek volna külön a parkoló használatáért.

Az ügyben többször tanúként meghallgatott "A" ügyvéd előadta, hogy az I.r. alperestől az alapító okirat és az egyes adásvételi szerződések elkészítésére kapott megbízást. Az egyes vevők részére kizárólag a felépítmény alatti földterületet értékesítették, az I.r. alperes ügyvezetője kifejezte, hogy az udvar további része a tulajdonában marad és a használati jogot értékesíteni kívánja. Aki a parkoló használati jogát megvette, nem hihette, hogy az udvar tulajdonjogát is megvette.

"B", a II.r. alperes ügyvezetője a per során előadta, hogy őt "C" arról is tájékoztatta, hogy az udvar tulajdonjogát megtartja magának és parkolókat alakít ki, ők is éltek a vásárlás lehetőségével.

Az adásvételi szerződések megkötésekor már volt valamilyen alapító okirat tervezet, amely alapján az első alapító okirat 2002.december 30.napján készült. Ez az alapító okirat már tartalmazta, hogy a vétel tárgya csak a 3527.hrsz-ú ingatlan 417/835-öd része. Amikor az I-III.r. felperesek az adásvételi szerződést megkötötték, akkor az alapító okirat már mindenképpen rendelkezésre állt, tehát a felperesektől mint vevőktől elvárható volt, hogy annak megléte és tartalma felől tájékozódjanak.

A IV.r. felperes azonban maga kötött az I.r. alperessel a parkoló-használati jog tekintetében olyan megállapodást, melynek tartalma eleve kizárta, hogy ne legyen tisztában a telekingatlan tekintetében a leendő tulajdonjogi viszonyokkal.

Megjegyezte a megyei bíróság, hogy amennyiben az I.r. felperes az adásvételi szerződés kötésekor a vétel tárgya tekintetében tévedésben lett volna, azt a tévedését nem a másik fél okozta és nem is ismerhette fel pontosan amiatt mert a parkoló-használat jogát az I.r. felperesnek is eladásra kínálta az I.r. alperes.

A fentiekre figyelemmel a bíróság azt állapította meg, hogy a vétel tárgya kizárólag a társasházi felépítmény, illetve a garázs felépítmény alatti földterület volt, ezért ezt meghaladóan a felperesek a telekingatlan tulajdonjogát a megkötött adásvételi szerződés alapján nem szerezhették meg.

Rögzítette, hogy az I-III.r. felperesek és a IV.r. felperes a telek vételárát kifizette, de tulajdonjuk a mai napig nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az ehhez szükséges szerződést azonban az I.r. alperes jogi képviselője már 2005. februárjában elkészítette, ha a felperesek ezt aláírták volna, akkor a telekingatlan vonatkozásában a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Emiatt a bíróság e

tekintetben a szerződéstől elállás és a vételár visszafizetésére irányuló kereseti kérelmet elutasította, mivel az I.r. alperes teljesíteni kíván és a szerződés szerinti teljesítésre képes is, annak akadálya a felperesek magatartása.

A padlástér vonatkozásában a felperesek kereseti kérelmét megalapozottnak látta.

Megállapította, hogy az ingatlan vételekor a felperesek olyan tájékoztatást kaptak és az alapító okirat is azt tartalmazta, hogy a padlástér osztatlan közös tulajdonba kerül. "A" ügyvéd a vallomásaiban azt is előadta, hogy a tetőtér vonatkozásában az adásvételi szerződések megkötése után merült fel a tervmódosítás, ami a közös tulajdoni hányadot érintette. Tájékoztatta az I.r. alperest, hogy a szerződésmódosítást csak közös akarattal lehet megvalósítani, a felpereseknek támogatni kell. A padlástér közös tulajdon terhére beépítése csak úgy volt lehetséges, ha a szerződéseket az osztatlan közös tulajdoni arány tekintetében módosítják. A módosított szerződéstervezeteket a tulajdonostársak jó része elfogadta, ahol nem, ott I.r. alperes nem zárkózott el, hogy valamiféle megtérítést fizessen, az igények azonban eltúlzottak voltak.

A megyei bíróság egyetértett az I.r. felperes azon okfejtésével, hogy amennyiben a padlástér a társasház-tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába kerül, azt használhatták volna, illetve hasznosításáról maguk dönthettek volna. Az I.r. alperes azonban nyilvánvalóan azt nem ellenérték nélkül értékesítette, emiatt a felperesek részére a tulajdonosi jogosítványokat biztosítani nem tudja.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy hiába nem változott az eszmei tulajdoni hányada a felpereseknek, azonban ténylegesen a tulajdonosi jogosítványokkal nem élhetnek, a padlástérrel szabadon nem rendelkezhetnek.

Az itt előterjesztett kereset összegszerűségével kapcsolatban kiemelte, hogy összegszerűen az I.r. alperes a kereseti kérelmet nem vitatta, ezért a bíróság összegszerűen is megalapozottnak látta a felperesi igényt.

A kapuval kapcsolatos álláspontja az volt, hogy az I-III.r. felperes az adásvételi szerződés megkötésével az udvar tulajdonjogát nem szerezte meg, ezért nem illeti meg őket a birtoklás joga és így nincs olyan érvényes jogcím, amely alapján a bíróság az I.r. alperest a kapu lebontására kötelezhetné.

Az ítélet elleni fellebbezésükben az I-IV.r. felperesek annak megváltoztatását, keresetüknek történő teljes helyt adást kérték.

Megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataikat előadták, hogy a társasház lakásainak és üzlethelyiségeinek értékesítése 2002. augusztusa és 2003. májusa között zajlott, az első alapító okirat kelte 2002. december 30. napja volt, bár már tulajdonostársai voltak a perbeli ingatlanoknak, a tulajdonos mégis egy személyben alapította a társasházat. Ezt követően 2003. október 15. és 2003. november 19. napján ugyancsak egyoldalúan az alapító okiratot a felek hátrányára módosította.

Hangsúlyozták, hogy az adásvételi szerződéssel a lakásukhoz tartozó földterületet is megvásárolták, mégis csupán földhasználatot kaptak.

Álláspontjuk szerint nem tisztázott, hogy hogy jön ki a 442/10.000-ed rész-ingatlanhányad, később a 20/10.000-ed rész. Nem tisztázott az sem, hogy mivel felettük és alattuk is lakások vannak, akiknek a tulajdonosai szintén megvásárolták volna a lakásuk alatt lévő földterületet, a tényleges földterület kit és milyen arányban illetve meg és hogy jön ki ez esetben az 1.312.000,- forintos vételár. Ez a vételár még akkor is túlzott, ha kizárólag egy lakáshoz tartozna a lakás alatti földterület. Ez a kérdés szakértő perbe való bevezetésével tisztázható.

Továbbra is kifogásolták, hogy az I.r. alperes az udvari bejáratot kapuval, illetőleg kerítéssel is lezárta.

Kérték, hogy a megítélt összeg után az I.r. alperest kamat megfizetésére is kötelezze a bíróság.

A fellebbviteli tárgyaláson előadták, hogy az 1.312.000 ft felének visszafizetése iránti kereseti kérelemnek az az indoka, hogy ha ezt az összeget nem a teljes területért kellett kifizetni, hanem csak annak azon részéért amit a társasház elfoglal, akkor ez az összeg a megszerzett területi arányhoz viszonyítva sok. (Pf.7.sorszámú jegyzőkönyv)

Az I.r.alperes fellebbezése szintén az ítélet részbeni megváltoztatására, a kereset teljes elutasítására irányult.

Szintén megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait előadta, hogy az eredeti építési tervek módosításra kerültek, két lakás alapterülete a padlástér felé

bővült, amely egyúttal csökkentette a társasház közös tulajdonába kerülő hányadot. E módosítás miatt ahhoz, hogy a felperesek a szerződésben írt közös tulajdoni hányadukat megszerezzék, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnél a közös tulajdoni hányadot az I.r. alperest illetően csökkentették. Ez egyben azt is jelentette, hogy a felperesek megszerezték a szerződésben jelölt lakás és garázsingatlant, és megszerezték a szerződésben írt közös tulajdoni hányadot is.

Vitatták a felperesek javára megítélt marasztalási összeget is, előadták, hogy e körben bizonyítás nem került felvételre, a bíróság itt mérlegeléssel döntött.

A perben mindvégig a kereset elutasítását kérték, amely nyilatkozatuk magában foglalta azt is, hogy a felperesek általösszezszerűen előterjesztett követelés mértékét is vitatták.

A felek fellebbezési ellenkérelmei az általuk nem támadott ítéleti rendelkezések helybenhagyására irányultak.

A fellebbezések részben, az alábbiak szerint alaposak.

Ami a felpereseknek a teljes földterületre számított tulajdoni hányad természetbeni teljesítésre, vagy az 1.312.000,- forintos vételár teljes visszafizetésére irányuló kereseti kérelmét illeti, az ítéltábla álláspontja szerint ebben a körben a megyei bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges és egyben elégséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat a Pp.206.§-ának megfelelően, helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése és ahhoz fűzött indokolása is helytálló, teljes, azzal az ítéltábla is egyetért.

E körben tehát a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződések nem az ingatlan földterületének teljességére, illetőleg az abból az egyes tulajdonosokra eső tulajdoni hányadra, hanem legfeljebb az épület által fizikailag elfoglalt földterület arányára vonatkoznak.

Ugyanakkor a peradatok alapján az is megállapítható, hogy a felperesek ezzel kapcsolatosan egy másodlagos kereseti kérelmet is előterjesztettek, amit az indokolásnak a kereseti kérelmeket számba vevő része is tartalmaz: „amennyiben csak az épület alatti telekrész meghatározott hányada kerülne a felperesek nevére, úgy a vételár felének a visszafizetését kérték”.

Az ítélet indokolása egyebet ezen kereseti kérelem körében nem tartalmaz, annak alapossága vagy alaptalansága vonatkozásában állást nem foglal, melyből következően ezen felperesi kereset elbírálásra nem került.

Ami a beépített padlástérrel kapcsolatban előterjesztett felperesi igényeket illeti, az ítélet tábla osztja azt az első bírói álláspontot, hogy a padlástér eredetileg a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába került volna, azt használhatták volna, illetve hasznosításáról maguk dönthettek volna. Ettől a joguktól őket az I.r. alperes megfosztotta. A tulajdonjoghoz kapcsolódó használati jog illeténi korlátozottsága jogszavatossági kötelezettséget jelent I.r. alperesi oldalon, így e körben a felperesi kereset jogalapjában alapos.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság az összecszerűséget illetően:

Iratellenes az a megállapítás, hogy az alperes a felperések által itt igényelt összeget nem vitatta. Ezzel szemben megállapítható, hogy az alperes mindvégig a kereset teljes elutasítását kérte, ami az összecszerűségre is vonatkozik. Igaz, hogy e körben az alperes konkrét vitató nyilatkozatot nem tett, azonban ilyen irányú bírósági felhívás megtörténtének sincs nyoma az iratokban azon figyelmeztetés mellett, hogy konkrét vitatás hiányában a megyei bíróság a felperesi kérelemnek megfelelően fog dönteni. Az viszont egyértelműen megállapítható, hogy az I.r. alperes e körben konkrét elismerő nyilatkozatot sem tett, így a megyei bíróság nem volt abban a helyzetben, hogy az itt jogalapjában alapos felperesi keresetnek az összecszerűség vonatkozásában is helyt adjon.

A kapu elbontásával kapcsolatosan az ítélet tábla álláspontja szerint a kereset konkrét tartalma nem tisztázott: ezzel kapcsolatban a megyei bíróság az ítéletében azt rögzítette, hogy „kérték továbbá, hogy a bíróság a társasház udvarára történő bejárás akadályát szüntesse meg akként, hogy kötelezze az alperest a felszerelt kapu elbontására. A többi alperest a kereset teljesítésének tűrésére kérték kötelezni”.

Ezt az igényt a megyei bíróság mintegy birtokvitaként döntötte el. Azt feltételezte a döntés tartalmából eredően, hogy ezt az igényt az I-III.r. felperések arra az esetre terjesztették elő, amennyiben az egész telekingatlanból meghatározott tulajdoni hányadot kapnának meg. Azonban az ítéletnek a kereseti kérelmet rögzítő része ilyen viszonyt az ingatlanra vonatkozó természetbeni teljesítésre irányuló igény és a kapu elbontására vonatkozó igény között maga sem tartalmaz. Ez a kereset tehát ilyen pontatlanul megfogalmazott formájában érdemben nem elbírálható.

A fentiekre tekintettel az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a telekingatlan egészének meghatározott tulajdoni hányada tulajdonba adása, vagy a teljes telekingatlan vételára visszafizetése iránti kereset tekintetében - itt helyes indokok alapján - a Pp.254.§.(3) bekezdése értelmében helybenhagyta, míg az ezt meghaladó kereseti kérelmek tekintetében részben eljárási szabálysértés (el nem bírált kereseti kérelem: Pp.252.§.(2) bekezdés), részben megalapozatlanság okán (Pp.253.§.(3) bekezdés) hatályon kívül helyezte és ebben a keretben a megyei bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az el nem bíralt kereset vonatkozásában is a tárgyalást le kell folytatni, konkrétan meg kell nyilatkoztatni a feleket - bár az I.r. felperes erre a fellebbviteli tárgyaláson részelőadást már tett - hogy a telekrész vonatkozásában kifizetett vételárat milyen jogi alapon kéri $\frac{1}{2}$ -ed részében vissza, adott esetben felperesi bizonyítási teher mellett az esetleges visszajáró összeg vonatkozásában - alperesi elismerés hiányában - szakértő kirendelése nem mellőzhető.

A padlástér vonatkozásában szintén szakértő bevezetése szükséges a perben, amennyiben az alperes elismerést nem tesz.

A kaput illetően tisztázandó, hogy ezen igényt kizárólag arra az esetre terjesztették-e elő a felperesek, amennyiben az elsődleges, a teljes udvarrészből származó tulajdoni hányadukra vonatkozó igényük alapos lenne, vagy használati esetleg szolgalmi jog alapításának okán kéri-e ezen igénynek való helytadást.

A pontosítás után lehet a bizonyítási eljárást e körben lefolytatni és csupán ilyen eljárást követően lehet megalapozott döntést hozni.

A felek perköltségét a jórészt hatályon kívül helyezésre figyelemmel az ítélőtábla csupán megállapította, annak viseléséről a megismételt eljárás eredményeképp a megyei bíróság fog dönten (Pp.253.§.(4) bekezdés).

Győr, 2009. évi június hó 11.napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

. Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró