

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az Ungárné dr. Bak Ilona ügyvéd által képviselt I.r., III.r., V.r., a személyesen eljáró VI.r., VII.r., az Ungárné dr. Bak Ilona ügyvéd által képviselt VII.r., VIII.r. felpereseknek a Dr. Asztalos Katalin Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Asztalos Katalin ügyvéd) által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítás iránt indított perében a Szentendre Városi Bíróság előtt 6.P.20.878/2002/82. szám alatt folytatott és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.21.559/2009. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen az I-II.r. alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a III., V., valamint a VI. és VII.r. felpereseknek, mint egyetemlegesen jogosultaknak külön-külön 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Indokolás

Az I-II.r. alperesek, illetve a felperesek jogelődei a közös tulajdonukban levő pomázi 2616 helyrajzi számú 1025 négyzetméter területű telken négylakásos társasház felépítésére kötöttek 1978 februárjában építőközösségi szerződést. Az építőközösség tagjainak tulajdoni illetőségei az engedélyezési tervnek megfelelően építendő egyes lakások alapterületeinek arányával egyeztek meg.

A felépült társasházra az építésügyi hatóság, a Pomázi Nagyközségi Tanács VB 1980. augusztus 30-án kelt 1874/1980 sz. határozatával adta ki a használatbavételi engedélyt.

A lakóépület társasházzá alakítása nem történt meg. A lakóépület felépítését követően egyes tulajdonostársak tulajdoni illetőségeiket eladták.

A felperesek keresetükben az ingatlanon fennálló közös tulajdont társasház tulajdonná alakítás útján kérték megszüntetni. Kérték a közös tulajdonú ingatlanrész használatának szabályozását is.

Az alperesek a közös tulajdon társasház tulajdonná alakítását nem ellenezték, nem ellenezték azt sem, hogy a közös tulajdonban maradó ingatlanrészeknek a keresetben megjelölt arányban legyenek tulajdonosai az egyes lakások tulajdonosai.

Az alperesek „beszámítási kifogással” a felpereseket 4.200.000 forint megfizetésére kérték egyetemlegesen kötelezni. Ezt az igényüket arra alapították, hogy a társasház nem az engedélyezési tervnek megfelelően épült fel, így a keresetlevél mellékletét képező alapító okirattervezetben megjelölt tulajdoni illetőségük kisebb, mint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni illetőségük.

Ezen igényük érvényesítése iránt viszontkeresetet külön bírói felhívás ellenére sem indítottak.

Az elsőfokú bíróság a perbeli közös tulajdonú ingatlan társasház tulajdonná való átalakítását rendelte el.

Megállapította, hogy az önálló ingatlanként kialakított 1. sz. lakás és garázs az V.r. felperes, a 2. sz. lakás és garázs a III.r. felperes, a 3. sz. lakás és garázs a VI.r., VII.r. felperesek, a 4. sz. lakás és garázs az I-II.r. alperesek tulajdona.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészeken az V.r. felperes tulajdoni illetőségét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 312/1025 illetőséggel szemben 293/1000 részben, a III.r. felperes tulajdoni illetőségét a nyilvántartott 200/1025 illetőséggel szemben 205/1000 részben, a VI., VII. felperesek tulajdoni illetőségeit együtt a nyilvántartott 201/1025 illetőséggel szemben 206/1000 részben az I. és II. r. alperesek tulajdoni illetőségeit a nyilvántartott 312/1025 illetőséggel szemben 296/1000 részben állapította meg.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek használatának szabályozására irányuló részében a keresetet elutasította.

Az ítéletét a következőkkel indokolta. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. (Inyvtv.) végrehajtása tárgyában kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet szerint a társasház tulajdon bejegyzéséhez alapító okiratra és alaprajzra van szükség.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXIII. törvény 8.§ és 9.§-ai tartalmazzák a társasház alapító okirat lényeges kellékeit. Ezek közé nem tartozik a közös tulajdonú ingatlanrészek használatának szabályozása. A társasház tulajdonosok közös tulajdonában lévő ingatlanrészek használatának szabályozása a társasházi törvény 23.§-ának (1) bekezdése és 28.§-ának a) pontja értelmében a közgyűlés feladata. A használatot szabályozó közgyűlési határozat meghozatalára, mivel a társasház-közösség még meg sem alakult, nem kerülhetett sor.

A használat szabályozására irányuló kereseti kérelem ezért nem volt teljesíthető.

Az alperesek 4.200.000 forintos pénzkövetelésének érvényesítését a Ptk. 296.§-a nem tette lehetővé, mert nem állt vele szemben a felperesek által érvényesített lejárt pénzkövetelés. Az alpereseknek a tulajdonostársaikkal szemben ráépítés címén lehettek volna igényeik, amelyeket külön perben kellett volna érvényesíteniük. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadok ráépítés folytán történt módosulása esetén illethette volna meg őket értékkiegyenlítés címén pénzkövetelés. Az alperesek azonban nem ellenezték, hogy a tulajdoni hányadok a keresetnek megfelelően legyenek megállapítva.

Az alperesek fellebbezésükben a követelésüket a fellebbezési eljárásban felemelve az elsőfokú ítélet részben és akként való megváltoztatását kérték, hogy a másodfokú bíróság a felpereseket kötelezze 5.200.000 forint megfizetésére a 2., valamint 3. sz. lakások tulajdonosainak közös tulajdoni hányadait pedig „P.I-né szakértő 2005. július 29-ei szakvéleménye szerint állapítsa meg.

Az I., III., IV., V., VII., VIII.r. felperesek a másodfokú bíróság által fellebbezésnek tekintett beadványukban annyiban kérték az elsőfokú ítéletet megváltoztatni, hogy a B/3. sz. lakás alapterülete az elsőfokú ítéletben megjelölt 150,46 négyzetméterrel szemben 125,2 négyzetméter.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezett részét, annak indokaival lényegében egyetértve „azzal hagyta helyben, hogy a B/3. sorszámú öröklakás alapterülete 125,2 négyzetméter".

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben, annak tartalmát tekintve, elsősorban lényeges eljárási jogi szabálysértésre hivatkozva mindkét ítélet hatályon kívül helyezését kérték. Érdemi felülvizsgálati kérelmük a tulajdoni arányok fellebbezési kérelmüknek megfelelő megváltoztatására és a pénzkövetelésüknek helyt adó ítélet meghozatalára irányult.

Lényeges eljárási jogi szabálysértésnek azt tartották, hogy az I.r. alperes házastársa, aki a perben II.r. alperesként vett részt a per során elhunyt, az elsőfokú bíróság azonban nem állapította meg az eljárás félbeszakadását, s a II.r. felperes örökösei, a VIII-IX.r. felperesek a perben a perbelépésük megállapítása nélkül vettek részt. Az elsőfokú bíróság a perbelépés megállapítása nélkül, csupán apjuk az I.r. felperes részére adott meghatalmazás alapján tekintette peres félnek a VIII-IX. r. felpereseket. Kifogásolták, hogy az ügyben helyi bíróság járt el elsőfokon, holott a pertárgy értékére tekintettel a per megyei bíróság hatáskörébe tartozik. Érdemi felülvizsgálati kérelmük indokaként arra hivatkoztak, hogy mind a felperesek által benyújtott alapító okirattervezetben, mind az elsőfokú ítéletben meghatározott közös tulajdoni hányadok helyességét mindvégig vitatták. Tévesnek tartották az eljáró bíróságoknak azt az álláspontját, hogy a tulajdoni hányaduk csökkenésében álló veszteségük pótlására szolgáló pénzkövetelésük érvényesítéséhez viszontkeresetre lett volna szükség.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

Az alperesek eljárási jogi kifogásait alaptalannak tartották. Előadták, hogy a II.r. felperes jogutódai örökösi minőségüket hagyatékátadó végzéssel igazolták, az alperesi állítással ellentétben a perbe VIII-IX.r. felperesként beléptek, hiszen apjuknak az I.r. felperesnek képviselőjükre meghatalmazást adtak. A pertárgy értékétől függő hatáskör hiánya pedig már figyelembe nem vehető, mert az alperesek érdemi ellenkérelmet terjesztettek elő. Hangsúlyozták, hogy az alpereseket érdeksérelem nem érte. Az általuk megépített garázs és lakás a kizárólagos tulajdonukba került, a közös tulajdoni illetőségük pedig csak jelentéktelen mértékben 0,0084 %-kal csökkent. A használatához fűződő érdekük sem csorbult, mert a telekből 33,3 %-nak megfelelő részt használnak a tulajdoni illetőségüknek megfelelő 30,34 % arányú telekrésszel szemben.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé.

A Pp. 275.§-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján a felülvizsgálati és csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.

Az alperesek felülvizsgálati kérelemben előterjesztett eljárási jogi kifogásai alaptalanok.

A Pp. 28.§-a értelmében, ha a hatáskör a per tárgyának értékétől függ, az alperes érdemi ellenkérelmének (139.§) előadása után a hatáskör hiánya figyelembe nem vehető. Az alperesek a perben érdemi ellenkérelmet terjesztettek elő. A hatáskör hiányának figyelembevételére ezért már az elsőfokú eljárás során sem kerülhetett sor.

Az I.r. felperes és a perben II.r. felperesként részt vett elhunyt házastársa a tulajdoni illetőségeiket 2003. március 17-én kelt adásvételi szerződéssel átruházták a VI-VII.r. felperesekre. 2003. március 19-ei hatállyal a VI.-VII.r. felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is megtörtént. A szóban lévő ingatlan tulajdoni illetőség elidegenítésével az I. és II.r. alperesek ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi jogai megszűntek, ennek folytán az I-II.r. felperesek, illetve a II.r. felperes örököseinek a VIII-IX.r. felpereseknek a perbenállása céltalanná és szükségtelenné vált, ezért az ő perből való elbocsátásuk lett volna indokolt.

Minthogy a félbeszakadásnak, illetve a perbelépés megállapításának elmaradása az ingatlan tulajdonosainak jogait nem érintette, e határozatok meghozatalának elmulasztása az ügy érdemi elbírálására kiható, az ítéletek hatályon kívül helyezésére okot adó lényeges eljárási szabálysértésnek nem tekinthető.

A még beépítetlen ingatlan tulajdonosai között építőközösségi szerződés jött létre. A jelenlegi tulajdonosok közül csak az alperesek voltak szerződő felek.

A Ptk. építőközösség megkötése idején hatályos a jelenleg hatályos szabállyal (578.§ (3) bekezdés) megegyező 575.§ (2) bekezdése akként rendelkezett, hogy a társasház építési szerződéssel a felek kötelezettséget vállaltak arra is, hogy a felépített épületre társasház tulajdont hoznak létre, és ennek során a szerződésben meghatározott épületrészeket (lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket) az építőközösség egyes tagjainak külön tulajdonába, az egyéb épületrészeket pedig - külön tulajdonuk arányában - a tagok közös tulajdonába adják. A törvény e rendelkezésénél fogva a tulajdoni hányadokat a közös tulajdonban

lévő épületrészeken a külön tulajdon, tehát az egyes külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete arányában kell megállapítani. Arról, hogy a be nem épített telekrészeknek az építőközösség tagjai milyen arányban legyenek tulajdonosai a Ptk. építőközösségről szóló szabályai nem rendelkeznek, s erre nézve nem tartalmaz szabályt a társasházi törvény sem.

A Ptk. 575.§ (2) bekezdésének értelmezésével arra a következtetésre lehet jutni, hogy a be nem épített telekrészen fennálló tulajdoni hányadokat is a lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének arányában kell meghatározni. Ugyanerre az eredményre lehet jutni a társasházi törvény alapján is.

A társasházi törvény 9.§-ának b) pontja kimondja, hogy az alapító okiratban meg kell határozni a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot. A törvénynek ez a rendelkezése arra utal, hogy a közös tulajdonú épületrészek és az épületek által el nem foglalt telekrész nem tartozhatnak az egyes lakásokhoz különböző arányokban, tehát az egyes tulajdoni illetőségeknek mind az épületrészeken, mind a földrészleten azonosnak kell lenni. Ha pedig az épületrészeknek az alapterülettel arányosan kell közös tulajdonba kerülni, ugyanilyen arányban kell meghatározni a be nem épített telekrészen fennálló közös tulajdoni illetőségeket is.

A perben kirendelt K.S.igazságügyi építészmérnök szakértő megállapította, hogy az épület külső méretei az engedélyezési tervvel megegyeznek. Az egyes lakásokban az engedélyezési tervtől eltérések csak annyiban vannak, hogy a válaszfalakat nem a tervnek megfelelő helyre húzták fel.

P.Gy-né igazságügyi építészmérnök szakértő a közös tulajdoni hányadokat a külön tulajdonba kerülő lakások és garázsok alapterülete arányában állapította meg.

Így az 1. sz. lakás tulajdonosának az V.r. felperesnek, a tulajdoni hányada a nyilvántartott 156/1025 résszel szemben 283/1025 rész,

a 2. sz. lakás tulajdonosának, a III. r. felperesnek a tulajdoni hányada a nyilvántartott 201/1025 résszel szemben 226/1025 rész,

a 3. sz. lakás tulajdonosainak a VI., VII.r. felpereseknek a tulajdoni hányada a nyilvántartott 200/1025 résszel szemben 228/1025 rész,

a 4. sz. lakás tulajdonosainak az I-II.r. alpereseknek a tulajdoni hányada a nyilvántartott 312/1025 résszel szemben 288/1025 rész lenne.

Az elsőfokú bíróság azonban nem a lakások és garázsok alapterületének arányában állapította meg a közös tulajdonba kerülő tulajdoni illetőségeket.

Az ítélet szerint az alperesek tulajdoni illetősége 296/1000 rész lett, tehát nagyobb, mint ha az épületek alapterületének arányában lettek volna a tulajdoni illetőségek meghatározva.

Az alperesek fellebbezésükben azt kérték, hogy a másodfokú bíróság tulajdoni illetőségüket P.Gy-né szakértő 2005 július 29-ei szakvéleményében foglaltak szerint állapítsa meg. Az alperesek tehát a pénzkövetelésüket elutasító döntéstől eltekintve a hátrányukra kérték az elsőfokú bíróság megváltoztatását, a kérdéses szakvéleményben megjelölt 288/1025 tulajdoni illetőség tizedes törtben kifejezve csak 0,281 szemben az elsőfokú ítéletben nekik juttatott 0,296 résszel.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 312/1025 illetőség tizedes törtben kifejezve 0,304, az elsőfokú bíróság által meghatározott tulajdoni hányad (0,296) ennél csak 0,008 résszel kisebb. Ez az ingatlan teljes 1025 négyzetméter területéből csupán 8,2 négyzetméternek felel meg, ami elhanyagolható, jelentéktelen eltérés.

Az értékkiegyenlítés iránti igény érvényesítéséhez ugyan viszontkeresetre nem volt szükség, az alpereseket azonban olyan érdeksérelem, amely pénzbeni értékkiegyenlítésre támasztott igényüket megalapozná, nem érte.

A Legfelsőbb Bíróság mindezért a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a III., V., VI-VII.r. felperesek felülvizsgálati költségét megfizetni.

Budapest, 2010. szeptember 15.

*Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró*