

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Almási Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Almási Csaba ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I. r. és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II. r. felpereseknek a Dr. Vass Mikós ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. r., II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. r., III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és társasházi alapító okirat érvénytelenségének megállapítása, valamint eredeti állapot helyreállítása iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2010. október 13. napján kelt, 11.P.28.823/2009/8. számú ítéletével szemben az I. és a II. r. felperesek által 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja, a perköltségre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatja, és az I. és II. r. felperest terhelő elsőfokú perköltség összegét 130.000 (azaz százharmincezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjra leszállítja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. r. felperest, hogy fellebbezési eljárási költség fejében 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-III. r. alpereseknek 70.000 (azaz hetvenezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt 156.000 (azaz százötvenhatezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Sz. ... hrsz. alatti ingatlan 1981-től az I. r. alperes és néhai házastársa egyenként 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában állt. 1988-ra a régi lakóházat elbontották, és helyére egy új lakóépületet emeltek. Az új épület földszintes, alapincézett, tetőtér-beépítésre alkalmas volt.

Az I. r. felperes, a II. r. alperes és a III. r. alperes egymás testvérei, az I. r. alperes és néhai házastársának gyermekei. Az I. r. felperes és a II. r. felperes élet-, majd

házastársak voltak, házasságukat a Váci Városi Bíróság 2010. február 23-án kelt és jogerőre emelkedett ítéletével felbontotta.

1995-ben az I. r. alperes és néhai házastársa a tulajdoni illetőségeik felét (egyenként $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ hányadot) az I. r. felperesnek ajándékozták, az I. r. felperes tulajdonjogát - $\frac{1}{2}$ hányadban - 1995. február 23-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Röviddel ezt megelőzően a II. r. felperes - aki ekkor már az I. r. felperes élettársa volt - összesen 461.930 Ft-ot fizetett meg a hitelező pénzintézetnek az I. r. alperest és néhai házastársát terhelő, az építkezésük miatt felvett kölcsön törlesztése céljából.

1996-ban a felperesek - immár házastársakként - építkezni kezdtek úgy, hogy az építésügyi hatóság az építési-, majd használatbavételi engedélyt kizárólag az I. r. felperes nevére állította ki. 1998-ra a tetőtérben kialakítottak egy önálló lakást külön bejáratral, ezt azonban - az eredeti tervtől eltérően, mely szerint a feljáratot a földszinti teraszról nyílóan alakítják ki - csak a földszinti lakáshoz tartozó szélfogó helyiségen való átjárással lehet megközelíteni. A felperesek ezen ingatlanba nem költöztek be, azt bérbeadás útján hasznosították, kialakítása elkészülte óta változatlan.

Az I. r. alperes házastársa 2006-ban elhunyt, az ingatlanon meglévő $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát gyermekei örökölték egymás között egyenlő arányban (egyenként $\frac{1}{12}$ - $\frac{1}{12}$ -et), az I. r. alperes özvegyi jogával terhelten, mindezt az ingatlan-nyilvántartásba 2006. december 4-i hatállyal jegyezték be.

A tulajdonostársak az ingatlant társasházzá kívánták alakítani, és 2007. február 28-án - ügyvédi ellenjegyzés mellett - alapító okiratot készítettek. Ebben rögzítették, hogy a társasházon belül két, külön tulajdonban álló lakás keletkezik: egy 158 m² alapterületű albetét, mely az I. r. alperes $\frac{2}{4}$ és a II. és III. r. alperes egyenként $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú közös tulajdonában áll; illetve egy 106 m² alapterületű albetét, amely az I. r. felperes kizárólagos, $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonát képezi. Az előbbi albetétéhez 598/1000, míg az utóbbihoz 402/1000 közös tulajdoni hányad tartozik.

A Váci Körzeti Földhivatal 2007. augusztus 8-án kelt határozatával a társasháztulajdont bejegyezte, a külön tulajdonú albetéteket .../A/1 és .../A/2 helyrajzi számon. A bejegyzés elleni fellebbezés folytán a Pest Megyei Földhivatal a határozatot megsemmisítette, és elrendelte a határozathozatal előtti állapot visszaállítását. A Váci Körzeti Földhivatal 2009. február 2-i határozatával a társasháztulajdont ismét bejegyezte, a külön tulajdonban álló albetéteket ezúttal .../A/3, illetve .../A/4 helyrajzi számon. A bejegyzés ellen az alperesek - a tervtől való eltérés miatt - fellebbezéssel éltek, a Pest Megyei Földhivatal pedig a másodfokú eljárást 2009. április 28-án kelt végzésével jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperesek keresetét, melyben a társasházi alapító okirat érvénytelenségének megállapítását és ennek folytán az ingatlan osztatlan közös tulajdonba történő visszaállítását kérték azzal, hogy a

bíróság a tulajdoni hányadokat a felperesek által időközben megvalósított ráépítésre tekintettel - az általuk levezetett számításnak megfelelően - módosítsa a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján, s ennek során a Ptk. 116. § (1) bekezdéséből következően intézkedjen a II. r. felperest illető tulajdoni hányad bejegyeztetéséről. Az elsőfokú bíróság kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-III. r. alpereseknek 530.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság szerint a tulajdonostársak az egymás közötti tulajdoni viszonyokat az alapító okirat elkészítésével - amely lényegében a tulajdonostársak szerződése - a Ptk. 112. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezési joguknál fogva rendezték, melynek során figyelemmel voltak a felperesek által megvalósított ráépítésre is. Erre tekintettel pedig a PK 7. számú állásfoglalás I. pontja értelmében nincs helye a Ptk. 137. § (3) bekezdése alkalmazásának. Az elsőfokú bíróság arra is utalt, hogy a társasházban kialakított tulajdoni viszonyok valójában az ingatlanon 1998 óta változatlanul fennállt birtokállapotoknak felelnek meg.

Az alapító okirat érvénytelensége körében a felperesek arra hivatkoztak, hogy az nem a valós tulajdoni hányadokat rögzíti, a II. r. felperes ráépítés jogcímén szerzett tulajdoni hányadát pedig egyáltalán nem tartalmazza. Emellett pedig az alapító okirat a Ptk. 200. § (2) bekezdésére tekintettel semmis, hiszen a 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (2) bekezdésébe ütközik. Az elsőfokú bíróság ezen érvekkel kapcsolatban kiemelte, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit rendező megállapodással a felek az egyébként számítandó tulajdoni hányadoktól eltérhetnek, a felperesek keresetlevélben levezetett számítása egyébként is pontatlan. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nyilvánvaló, hogy az alapító okirat a II. r. felperes személyét tulajdonostársként nem tüntethette fel, hiszen annak keltakor ő az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként feltüntetve nem volt.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelmüknek való helyt adást kérték.

A felperesek másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat meghozatalára való utasítását kérték.

A felperesek szerint az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítási eljárást nem folytatta le kellő mértékben, a hiányosan és tévesen feltárt tényállásból pedig a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével okszerűtlenül következtetett arra, hogy a felek a ráépítés jogkövetkezményeit - a II. r. felperes által egyébként alá sem írt - megállapodással rendezték.

Az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtettekkel kapcsolatban megjegyezték, hogy a tetőtér-beépítési szándékuk jóval az I. r. felperes ajándékozás címén való tulajdonszerzése után alakult ki, ebből következően az I. r. felperes szülei az

ajándékozás során még nem lehettek tekintettel a későbbi esetleges tetőtér-beépítésre. Így pedig álláspontjuk szerint téves azon megállapítás, miszerint - arra tekintettel, hogy az ajándékozók feltehető akaratából kifolyólag az ajándékozott hányad már magában foglalta a később ráépítendő részt is - az alapító okirat létrehozásával állították arányba a feleket illető tulajdoni hányadokat.

Sérelmezték továbbá a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy maguk az alperesek sem kívánták a társasház bejegyzését, melyet - többek között - a földhivatali bejegyző határozat elleni fellebbezéseikben is kifejezésre jutattak. A felperesek szerint a társasház alapításával feltűnően nagy az értékaránytalanság, az alapító okirat hatályban maradása esetén az alperesek jogalap nélkül gazdagodnának.

A felperesek kérték a perköltség összegének a leszállítását is annak túlzott volta hivatkozva.

Az alperesek ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felpereseknek a másodfokú eljárás költségeiben való marasztalását kérték.

A fellebbezés csupán a megállapított perköltség összegét illetően alapos, ezt meghaladóan a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges körben a bizonyítást lefolytatta, s az ennek következtében rendelkezésre álló okiratok és tanúvallomások alapján a tényállást helyesen állapította meg.

A másodfokú bíróság a tényállást kiegészítendő, fellebbezésben ismertetett körülmények kapcsán megjegyzi, hogy azok az érdemi döntés körében jelentőséggel nem bírnak, ahhoz ugyanis mindösszesen azt a kérdést kell tisztázni, hogy megtörtént-e a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezése, és az rendezte, rendezhette-e - a megállapodásban nem nevesített - II. r. felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül esetleg szerzett tulajdoni hányadát.

Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá:

Az alapító okirattal a felek a közöttük addig fennálló közös tulajdont - kölcsönös érdekeikre is nyilvánvaló figyelemmel, a vagyoni értékekről egymással elszámolva - társasházzá alakítással kívánták megszüntetni. A tetőtér beépítése 1998-ra - máig változatlan állapotok kialakításával - befejeződött, az I. r. alperes néhai házastársának hagyatéki eljárása 2006-ban lezárult, az alapító okiratot tehát - mint akaratukkal mindenben egyező szerződést - mindezen körülmények ismeretében írták alá 2007 februárjában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak. A megállapodás IV. pontjának utolsó bekezdésében külön kiemelték: „jelen társasház alapító okirattal és társasház alapítással közös tulajdont is megszüntetnek azzal, hogy szerződő feleknek egymással szemben követelésük

értékkülönbözet tekintetében nincsen, minden tulajdonostárs a megszüntetés folytán azonos értékhez jutott.”

A PK 7. sz. állásfoglalás I. pontja értelmében a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. Jelen esetben a felek az alapító okiratra vonatkozó megállapodással a tulajdoni viszonyokat teljes körűen, a ráépítés jogkövetkezményeire is kiterjedően rendezték, melyre tekintettel - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - a Ptk. ráépítéssel kapcsolatos szabályait nem lehet alkalmazni. Helyes volt az elsőfokú bíróság álláspontja tekintetben is, hogy a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezése során a felek a szerződéses szabadság elvéből következően nincsenek kötve a törvény alapján - megállapodás hiányában - érvényesülő tulajdonszerzési arányokhoz.

A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a tulajdoni viszonyoknak az alapító okirattal, illetve az abban foglalt megállapodással való rendezése következtében az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia a Ptk. 137. §-a és a PK 7. egyéb pontjai alapján megállapítható - a felperesi fellebbezés megfogalmazása szerint: „valós” - tulajdoni hányadok mértékét. Így pedig szükségtelen lett volna e körben szakértői bizonyítás lefolytatása, ennek elmaradását a felperesek tehát ok nélkül sérelmezték fellebbezésükben.

Tekintettel arra, hogy a tetőtérben megvalósult építkezés a felperesek házassági életközösségének fennállása idején történt, a ráépítés folytán (ingatlan-nyilvántartáson kívül) keletkezett közös tulajdoni hányadok a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján - belső, egymás közötti jogviszonyukban - egyúttal osztatlan közös tulajdonuknak is minősültek, s a házastársi közös vagyon körébe tartoztak, melyre egyébként maga a II. r. felperes is hivatkozott a 2009. szeptember 10-én kelt, 3. sorszámú előkészítő iratban. Az alapító okiratra vonatkozó szerződés megkötése idején a felperesek házastársak voltak, életközösségük ekkor még szintén fennállt. Annak ellenére tehát, hogy a megállapodásban a II. r. felperest nem nevesítették - és saját maga nem is írta alá -, azt a Csjt. 30. § (2) bekezdésében foglalt vélelemből következően az ő hozzájárulásával kötöttnek kell tekinteni. Vagyis az alapító okirat nemcsak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok közös tulajdonát rendezte, hanem azok és - a házastársi közös vagyon körébe tartozó tulajdoni hányadokról való rendelkezés következtében - a II. r. felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos helyzetét is.

A perben nem merült fel olyan, a vélelem megdöntésére alkalmas körülmény, miszerint a megállapodást aláíró alperesek tudtak vagy tudniuk kellett volna arról, hogy a II. felperes esetleg nem járult hozzá ahhoz, hogy a vele életközösségben együttélő házastársa (az I. r. felperes) a közös építkezésük folytán keletkezett tulajdoni hányadokat is érintő rendelkezést tegyen. Ezzel szemben az I. r. alperesnek az elsőfokú tárgyaláson tett nyilatkozata szerint a társasház létesítését a felperesek kezdeményezték, az alapító okiratot is a felperesek által felkért ügyvéd szerkesztette, az ő - azaz közös - elgondolásuknak megfelelő tartalommal (6.

sorszámú jegyzőkönyv, 4. oldal, 2. bekezdés). Ehhez hasonlóan az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben is kifejezetten állították azt, hogy a megállapodás a II. r. felperes tudtával és tudomásul vételével jött létre. Utal arra a másodfokú bíróság, hogy ezen alperesi nyilatkozatokat a II. r. felperes a per során nem tette vitássá. Mindezeket csak úgy lehet értelmezni, hogy a II. r. felperes a nem vitásan ráépítéssel az I. r. felperessel közösen szerzett tulajdoni hányadból ráeső részt - a közte és az I. r. felperes közötti közös vagyon rendezése során - az I. r. felperes tulajdonának fogadta el.

Mindebből következően alaptalan tehát az a felperesi hivatkozás, miszerint az alapító okirat nem vette figyelembe, hogy a II. felperes is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt az ingatlannak. Jelen esetben a perbeli ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok akként alakították tehát társasházzá, hogy a ráépítéssel keletkező - és az ingatlan-nyilvántartás tekintetében addig rendezetlen - részeket a II. r. felperes tudtával és vélelmezett hozzájárulásával rendezték. Az így létrejött szerződés érvényes és a társasház földhivatal általi bejegyzésére alkalmas.

A fellebbezésnek az alperesek jogalap nélküli gazdagodására tett utalása - amellet, hogy ilyen jogcímre az elsőfokú eljárásban nem is hivatkoztak a felperesek - nyilvánvalóan alaptalan, hiszen a felek jogviszonyát a társasházi alapító okirat, mint a felek szerződése rendezte, így nem állapítható meg az alperesek oldalán hiányzó jogalap. A feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozással kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az alapító okirat IV. pontjában kifejezett nyilatkozatot tettek a felek arról, hogy a közös tulajdon megszüntetésével azonos értékhez jutottak, különbözet tekintetében követelésük nincs. Emellett pedig ilyen megtámadási jogcímre a felperesek az elsőfokú eljárásban úgyszintén nem hivatkoztak.

Azon tény, miszerint a társasház bejegyzésére irányuló közigazgatási eljárásban az alperesek jogorvoslattal éltek a földhivatali határozatok ellen, nem érinti a felek között létrejött megállapodás érvényességét, az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben kifejezetten említik is, hogy a jogi képviselő közreműködése nélkül benyújtott fellebbezéseikben alapvetően a tervtől eltérő műszaki megoldást sérelmezték, magát a társasház-alapítást elfogadják.

A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a II. r. felperes az alapító okirat érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset elutasításával továbbra sincs elzárva attól, hogy a ráépítéssel kapcsolatos vagyoni igényét a volt házastársával (az I. r. felperessel) szemben, a házastársi közös vagyon megosztása körében a rá eső - és az alapító okiratban foglalt rendezés folytán a volt házastársa tulajdonába került - rész értékéig érvényesítse.

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárással kapcsolatos ügyvédi munkadíj mértékét a felperesek által igényelt tulajdoni hányadok értékének {1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. f) pontja} alapulvételével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján határozta meg, és az elsőfokú bíróság által megállapított, a felpereseket terhelő perköltség összegét ennek megfelelően leszállította.

Mindezen indokbéli kiegészítésekkel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében a Pp. 253. § (2) alapján helybenhagyta, a perköltségre vonatkozó rendelkezést pedig - ugyancsak a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel - részben megváltoztatta.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeiről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. április 13.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő