

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Lovácsiné dr. Takács Katalin ügyvéd (által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Rózsa László ügyvéd) által képviselt alperes ellen - akinek pernyertessége érdekében dr.Sima Antal ügyvéd által képviselt beavatkozott - szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Sátoraljaújhelyi Városi Bíróság előtt 6.P.20.382/2006. számon indult és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. június 12-én kelt 2.Pf.21.001/2007/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.001/2007/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesi beavatkozónak 15.000,- (Tizenötezer) Ft Áfá-t is magában foglaló felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesi önkormányzat a tulajdonában levő perbeli ingatlant az 1996. január 20-án kelt társasház alapító okirattal társasházzá alakította. Az alapító okiratot kizárólag az alperes megbízottja a Kft. ügyvezetője írta alá. Az okiratot ügyvéd ellenjegyezte. Ezt megelőzően a peres felek között 1995. szeptember 8-án adásvételi szerződés jött létre, melyben a perbeli ingatlanban levő 60 m²-es komfort nélküli öröklakást alperes a felpereseknek eladta.

Felperesek 2005. június 6-án benyújtott keresetükben az 1996. január 20-án kelt társasház tulajdont alapító okirat érvénytelenségének a megállapítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az alapító okirat mind alakilag, mind tartalmilag érvénytelen.

Az alperes, illetve az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérte.

A Sátoraljaújhelyi Városi Bíróság 2007. február 7. napján kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a Ptk. 117.§-ának /3/ bekezdésében foglaltakból következően a felperesek az adásvételi szerződés aláírásával nem váltak az ingatlan tulajdonosává, ezért a társasházat létrehozó alapító okiratot nem kellett, nem lehetett aláírniuk. A felperesek a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. 3.§ és 4.§-ára, illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényre történt hivatkozása alaptalan. A perbeli időszakban irányadó az ingatlannyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. rendelkezéseinek megsértésére történő hivatkozással kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, ezek részben a műszaki tervek hiányára, használatbavételi, fennmaradási engedélyek hiányával voltak kapcsolatosak, mely érveket jelen peres eljárásban nem lehetett értékelni. Az állított hibák, hiányosságok - megalapozottságuk esetén - földhivatali eljárás keretében lettek volna orvosolhatók. Az alapító okiratot az alperes képviselője írta alá. A vonatkozó jogi szabályozás nem zárta ki az alapító okirat képviselő útján történő aláírását, az aláíró eljárását az alperes jóváhagyta.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. június 12-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, rendelkezett a másodfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződéssel a felperesek nem váltak a lakás tulajdonosává, ahhoz a tulajdonszerzésük ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges lett volna, mivel az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzés konstitutív hatályú. Mind addig, amíg az ingatlan társasházzá történő átalakítása nem történt meg, annak bejegyzésére nem is kerülhetett sor, mert a megvásárolt lakás nem volt önálló ingatlan. Az ingatlannyilvántartásba való bejegyzéssel kapcsolatos eljárás pedig közigazgatási eljárás ennek megfelelően van mód, vagy lett volna mód a jogorvoslati lehetőségek igénybevételére.

Felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének ugyancsak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérték. Hangsúlyozták, a társasház alapító okirat nem felel meg az ingatlannyilvántartási

eljárásról szóló 1972. évi 31. tvr., valamint a végrehajtására kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM. rendelet (Vhr.), valamint az 1977. évi 11.tvr. rendelkezéseinek. Hangsúlyozták az öröklakás megvételével az ingatlannak ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosaivá váltak. Az alapító okirat sem alakilag, sem tartalmilag nem felel meg a fent hivatkozott jogszabályoknak. A megalapozott döntés meghozatalának előfeltétele lett volna a Földhivatal megkeresése a társasház kialakításának alapjául szolgáló valamennyi okirat megküldése érdekében. A per anyagává vált okiratokból is megállapítható, hogy azok alakilag, illetve tartalmilag nem feleltek meg a jogszabályi követelményeknek. Az épület feltüntetési vázrajz az építési, használatbavételi engedély nem állt rendelkezésre, továbbá műszaki alaprajz sem. Az alapító okiratban „lakásromok” kerültek lakásként feltüntetésre. Az alapító okiratot aláíró személy aláírási jogosultsága tekintetében a perben eljáró bíróságok nem vizsgálták, hogy a kft. rendelkezett-e érvényes megbízási szerződéssel az alapító okirat elkészítésére, aláírására. Az alapító okiratot a felpereseknek, mint ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosoknak alá kellett volna írniuk. Az a tény, hogy a Földhivatal a társasházat kialakította, bejegyezte nem zárja ki az okirat, a bejegyzés érvénytelenségét. Az alapító okirat nem tartalmazza a külön tulajdonú ingatlanok számozását, helyrajzi számozást, nem került kialakításra a társasházi törzslap, a társasház természetbeni és tényleges állapota eltért, a lakásonként kialakított „romok” tekintetében nem állt rendelkezésre használatbavételi fennmaradási engedély, épület-műszaki alaprajzi, épület-feltüntetési vázrajz. Ezek a körülmények megalapozzák az 1972. évi 31. tvr. 17. §-a /1/ bekezdése szerinti alaki, tartalmi hiányosságot, amely miatt az alapító okirat nyilvánvalóan érvénytelen. Hangsúlyozták, a földhivatali iratok beszerzése a megalapozott döntés meghozatalának nélkülözhetetlen előfeltétele.

Alperesi beavatkozó a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását indítványozta.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy jelen peres eljárás tárgya a társasház alapító okirat érvénytelenségének megítélése. Jelen eljárásban nem vizsgálható, nem vizsgálandó, hogy a Földhivatal a társasház ingatlannyilvántartási bejegyzése során a szükséges okiratok, dokumentumok hiánytalan birtokába hozta-e meg határozatát, éppen ezért a földhivatali iratok beszerzésére ezen jogvita eldöntéséhez nem volt szükség.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta a perben eljáró bíróságok egyező álláspontját tekintetben is, hogy a felperesek az adásvételi szerződés megkötésével nem váltak az ingatlan ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosaivá, figyelemmel a Ptk. 117.§-ának /3/ bekezdésében foglaltakra. A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésre hatósági határozattal, elbirtoklással, ráépítéssel, örökléssel, házastárs és élettársi tulajdonban való részesedéssel kerülhet sor. Adás-vételi szerződés útján nem válhat senki ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonossá.

A fent kifejtettek tükrében vizsgálta a Legfelsőbb Bíróság, hogy az 1996. január 20-án kelt alapító okirat alakilag, illetve tartalmilag jogszabálysértő-e. A Legfelsőbb Bíróság a perben eljáró bíróságokkal egyezően a kifejtetteknek megfelelően arra a megállapításra jutott, hogy a felpereseknek az alapító okiratot nem kellett aláírniuk, mivel annak keltekor nem voltak az öröklakás tulajdonosai. Az alperes nevében aláíró Kft. az alapító okiratban foglaltak szerint az alperes megbízásából írta alá az alapító okiratot. E tény további vizsgálatát szükségtelenné tette a per során tett egyértelmű alperesi nyilatkozat, mely szerint az alapító okirat készítésekor, aláírásakor a Kft. az önkormányzatot képviselte (2007. február 7-i jegyzőkönyv). Amennyiben a kft. az alperes képviselőjére még sem lett volna jogosult az alperesi állítással szemben, az sem eredményezné az okirat érvénytelenségét, mert az álképviselő eljárását a képviselt utólag jóváhagyhatja. Az alapító okiratot tartalmilag is vizsgálta a Legfelsőbb Bíróság és megállapította, hogy az megfelel az 1977. évi 11.tvr. 3. és 4. §-ában írtaknak, figyelemmel a tvr. 20.§-ában foglaltakra és a Vhr. 80.§ /2/ bekezdésében előírtakra.

A fent kifejtettek tekintetével a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a Pp.270.§ /1/ bekezdésének rendelkezése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket egyetemlegesen kötelezte az alperesi beavatkozó felülvizsgálati perköltségének megfizetésére. Az alperesek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2007. november hó 20. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

(.....)

*Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő*