



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.091/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla felperes jogi képviselőjének neve, címe) ügyvéd által képviselt felperes (felperes címe felperesnek, III. rendű alperes ügygondnokának neve, címe) ügygondnok által képviselt III.r. alperes ismeretlen helyen tartózkodó III. rendű, IV. rendű alperes jogi képviselője kamarai jogtanácsos által képviselt IV. rendű alperes neve, címe IV. rendű, V. rendű alperes jogi képviselőjének neve, címe ügyvéd által képviselt V. rendű alperes neve, címe V. rendű, a személyesen eljáró VI. rendű alperes neve, címe VI. rendű, végelszámoló neve, címe által képviselt VII. rendű alperes neve, címe VII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. november 11-én kelt 4.P.21.153/2020/19. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - 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 felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a III. rendű alperesi ügygondnok részére 50.000 (ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 207.100 (kettőszázhetezer-egyszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú ítéletben rögzítettek szerint a felperes keresetében kérte, állapítsa meg a bíróság, hogy a 2004. november 24-én megkötött adásvételi szerződés semmis. Kereseti kérelme alátámasztásául az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

(Inytv.) 32. § (1) bekezdés c) pontjára és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 117. § (1) és (3) bekezdésére, 221. § (1) bekezdésére hivatkozott. A felperes 4.P.21.153/2020/3. szám alatti keresetpontosítása azonban már ilyen kereseti kérelmet nem tartalmaz. Ebben a beadványában azt kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen marasztalja az alpereseket a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján 2.588.679 forint tőkében és ennek 2004. november 24-től a kifizetés napjáig járó kamataiban. E körben a régi Ptk. 314. és 318. §-aira valamint a 339. §-ára hivatkozott. Az esetben, ha a bíróság álláspontja szerint az alperesek egyetemleges marasztalására nem kerülhet sor, úgy kérte az alpereseket tulajdoni hányaduk arányában marasztalni. Ennek megfelelően tehát a III. rendű alperest 216.345 forint, a IV. rendű alperest 1.186.167 forint, az V. rendű alperest 208.885 forint, a VI. rendű alperest 201.425 forint, a VII. rendű alperest 484.911 forint megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, hogy a 2004. november 24-én kelt adásvételi szerződéssel meg kívánta vásárolni a Budapest, III. kerület ingatlan címe. számú társasházban a földszint 13. szám alatti 60 m² alapterületű ingatlant. Az adásvételi szerződést eladóként személy 1 korábbi II. rendű valamint a III., a IV., az V., a VI. és a VII. rendű alperesek írták alá. Az ingatlan vételára a szerződés szerint 2.588.679 forint volt, amit a felperes a társasházzal folytatott előzetes egyeztetések alapján akként fizetett meg, hogy a közös tulajdonba tartozó ingatlanrészeket felújította. A társasház a felújítási munkákat mint vételárat elfogadta. Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés 9. és 10. pontja a régi Ptk. 368. § (1) bekezdésébe ütközik, tehát jogellenes. Az eladó ugyanis a tulajdonjogot csupán a vételár hiánytalan megfizetéséig tarthatja fenn, ami jelen esetben – mivel a felújítási munkák a szerződés aláírásáig elkészültek – nem lett volna kiköthető. Sérelmezte, hogy az alapító okirat módosításának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor. Az eladó jogszavatossága kiterjed arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog bejegyzésére sor kerülhessen. Az volt az álláspontja, hogy a 2004. november 24.-i adásvételi szerződés az ingatlan használatával kapcsolatban a felperes és az alperesek között nem hozott létre jogviszonyt. Az adásvételi szerződésben kikötött a használati díjjal kapcsolatos megállapodás érvénytelen, mivel arról a közgyűlésnek kellett volna határoznia. Az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is elmaradt, ugyanakkor a felperes által elvégzett beruházás ellenértékének a megtérítésére nem került sor. Állította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az alperesek álképviselőként jártak el, ezért kártérítés címén kötelesek megfizetni a felperes részére az általa végzett beruházások ellenértékét.

[2] A III. és a VII. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperes 1999-ben elfoglalta a pincei tárolót és azt folyamatosan, kizárólagosan használt, ezért a társasház a tényhelyzetet tudomásul véve annak legalizálására törekedve működött együtt a felperessel. A társasház azonban nem kívánt a felperessel bérleti szerződést kötni az elfoglalva tartott épületrészekre. A III. rendű alperes állította, hogy a felperes a használati díjat nem fizette meg maradéktalanul a társasháznak, ezért a hátralék tulajdoni hányadára eső 408.353 forint beszámításával kérte a kereset elutasítását.

A IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperes nem az egyes tulajdonostársakkal hanem a társasházzal áll jogviszonyban így igényét is a társasházzal szemben érvényesítheti.

Az V. rendű alperes előadta, hogy a földszint 5. szám alatti ingatlanon fennálló tulajdonjogát már 2008. január 18-án elvesztette, az ingatlanban soha nem lakott.

Tévesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a VI. rendű alperes a perben nem tett nyilatkozatot. A 4.P.23.2852017/16. és a 4.P.20.807/2019/10. szám alatti beadványaiban a kereset elutasítását kérte.

A VII. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy bár a felperes 1999 óta folyamatosan használja a közös tulajdonba tartozó helyiségeket a társasház üzemeltetéséhez nem járul hozzá. Helyette a tulajdonostársak viselték a költségeket. Kiemelte, hogy 2020. szeptember 30-ig a felperesnek 13.413.278 forint tartozása halmozódott fel. Az volt az álláspontja, hogy a felperesnek a másfél évtizedes használat ellenszolgáltatásával az egyes tulajdonosok felé el kell számolnia. Ezért a VII. rendű alperes 2.742.151 forint beszámítási kifogást terjesztett elő.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és a III-VII. rendű alperesek, valamint személy1 (helyesen: személy 1) között 2004. november 24-én nem jött létre adásvételi szerződés. A keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a IV. és az V. rendű alpereseknek személyenként 129.434 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 653.000 forint eljárási illetéket az állam viseli. A III. rendű alperesi ügygondnok munkadíját 100.000 forintban állapította meg, és rendelkezett annak kiutalásáról is.

[4] Az ítélet indoklása rögzítette, hogy a Budapest III. kerület ingatlan címe. szám alatti ingatlanon egy U alakú földszint, emelet és beépítetlen tetőtérből álló lakóépület található. Az 1994. július 15-én kelt alapító okirat szerint a mfszt. 4. számú lakás tulajdonosa a III. rendű alperes, a mfszt. 7, 8, 9. szám alatti albetét tulajdonosa a IV. rendű alperes, a mfszt. 5. szám alatti albetét tulajdonosa az V. rendű alperes, a mfszt. 6. szám alatti albetét tulajdonosa a VI. rendű alperes míg a mfszt. 10, 11, 12. számú albetétek tulajdonosa a VII. rendű alperes. A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába tartozik az alapító okiratban II/XIV. szám alatt feltüntetett pincei tároló 172,77 m²-rel és a XIX. szám alatti közös WC 19,2 m²-rel.

A lakóépület tetőszerkezetét 2000-ben felújították. Egyebekben azonban az épület leromlott állapotú. A vakolat - az alapozás hibája miatt - salétromos. Az utcafronton a tetősíktól a lábazatig repedése alakult ki. Az épületnek nincs megfelelő vízszigetelése. A lépcsők és a függőfolyosók vasbeton szerkezete is felújításra szorul. A belső folyosó szegélye szétfagyott. Az acélgerendák átrozsdásodtak. A kémény mellett is repedés alakult ki.

települési Hivatala BP-01/007/0555-13/2019. számú 2019. június 7-én kelt végzésével felhívta a társasház tulajdonosi közösségét, hogy 15 napon belül végezzék el a lakóépület veszélytelenítését és annak megfelelőségét a felelős műszaki vezető írásbeli nyilatkozatával igazolják. A határozat szerint a tulajdonostársaknak igazolniuk kellett - tartószerkezeti szakértő által készített szakértői véleménnyel - a lakóépület állapotát.

[5] 1999. január 25-én a felperes mint a lakóépület 7-es számú önkormányzati lakásának bérlője és az akkori tulajdonosok megállapodtak abban, hogy a felperes vállalja a szuterénben lévő törött csatorna cseréjét, a süllyedt rész eredeti állapotba hozását, az esőcsatorna komplett kijavítását, a kaputelefon minden lakásba történő bevezetését, a bejárati kapu helyreállítását és annak biztonságtechnikával történő ellátását továbbá a függőfolyosó és a korlát megerősítését és festését. Kötelezettséget vállalt arra, hogy négyzetméter arányos közös költséget fizet. Mindezek fejében a tulajdonostársak az 5., 6. és 7. számú lakások alatti szuterén részből lemondtak a felperes javára. A megállapodást a felperes és a tulajdonostársak, továbbá két tanú írta alá és azt a közös képviselő aláírásával hitelesítette.

[6] A 2004. május 20.-i közgyűlésen a tulajdonostársak egyhangú határozatot hoztak az alapító okirat módosításáról. A módosítás szerint csökkent a közös tulajdonban tartozó XIV. pince, tároló és a XIX. közös WC alapterülete. Rögzítették, hogy a társasház 480/480 eszmei hányadrészből áll. Megállapodtak abban, hogy 13-as számmal új albetétet hoznak létre, amely a közös WC és tároló helyiségekből került kialakításra 60 m² alapterülettel a hozzá tartozó 60/480 tulajdoni hányaddal. Döntöttek arról is, hogy az újonnan kialakított albetétet a társasház értékesíti.

A fenti határozat alapján 2004. szeptember 30-án elkészült az alapító okirat módosítás, amit az akkori tulajdonosok aláírtak. Meghatalmazták a VII. rendű alperes képviselőjét mint ügyvédet, hogy járjon el az ingatlanügyi hatóságnál az alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

[7] 2004. november 24-én a társasház mint eladó és a felperes adásvételi szerződést kötöttek. Ennek a tárgya az épület udvari pince szintjén elhelyezkedő 13-as albetét, 60 m² alapterülettel a hozzá tartozó 60/480 tulajdoni hányaddal. Rögzítették a szerződésben, hogy a 13-as számú albetét létrehozásával kapcsolatos alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárás folyamatban van. A vételárat 2.588.679 forintban határozták meg azzal, hogy a felperes a vételárat az általa elvégzett felújítási munkálatokkal már teljes egészében kifizette. Azt is feltüntették a szerződésben, hogy a felperes a tulajdonosok által fizetendő közös költséggel és egyéb kötelezettséggel megegyező mértékű használati díj ellenében használja a szerződés aláírásakor az ingatlant. A szerződés 9. pontja szerint a felperes a társasházzal a szerződés időpontjáig terjedő időszakra a használati díjjal elszámol, és erről a közös képviselőtől igazolást szerez be. A társasház ezen igazolás beszerzéséig a tulajdonjogát fenntartotta. Ennek megfelelően a 10. pontban az szerepel, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy tulajdonjogának fenntartásával az adásvétel tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezzék. A szerződő felek az adásvételi szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásban való képviselőjükkel végelszámoló ügyvédet - a VII. rendű alperes törvényes képviselőjét - bízták meg. A szerződést a felperes mint vevő és az összes akkori tulajdonos írta alá, azon a társasház közös képviselőjének az aláírása nem szerepel.

[8] Az V. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan árverésen 2008. június 18-án megszűnt. A VII. rendű alperes 2016. június 14-én eladta ingatlanait. A cégl Kft.

megszerezte a perbeli lakóépületben a mfszt. 2., 4., 5., 6., 7., 10., 11. és 12. szám alatti ingatlanok tulajdonjogát.

[9] A földhivatal az alapító okirat módosítás és a 13. számú albetétre kötött adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeket elutasította.

[10] A Budapest III. kerület ingatlan címe. szám alatti társasház 2005. május 31-i közgyűlésén a tulajdonostársak úgy határoztak, hogy a felperes tartozásának a teljesítésére részletfizetést biztosítanak azzal, hogy a hátralékot 20 %-os késedelmi kamattal növelten köteles megfizetni. Döntöttek arról is, hogy a felperes csupán tartozása teljes kiegyenlítését követően szerezheti meg a földszint 13. szám alatti albetét tulajdonjogát.

A 2006. május 30.-i közgyűlésen ismét tárgyaltak a tulajdonostársak a 13. szám alatti albetét ügyéről. Meghagyták a közös képviselőnek, hogy szólítsa fel a felperest a korábbi megállapodás szerint a közös költség mértékével azonos díj megfizetésére és annak kiegyenlítése után intézkedjen az alapító okirat megfelelő módosításáról, amit az adásvételi szerződéssel együtt be kell nyújtani a földhivatalhoz.

A felperes 2006-ban elszámolt a társasházzal az addig felhalmozódott tartozása kapcsán és elfogadta a társasház által megállapított 20%-os kamatot.

A települési Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa 2007. február 5-én kelt fegyelmi határozatával végelszámoló1 ügyvéddel szemben – a perbeli alapító okirat módosítás és adásvételi szerződés szerkesztése és ellenjegyzése, valamint ezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése kapcsán – 1 rb. szándékosan elkövetett fegyelmi vétség miatt megrovás fegyelmi büntetést szabott ki.

Az építésügyi hatóság 2010. július 16-án a perbeli lakóépület a 13. szám alatti rendeltetési egység használatbavételi engedély iránti kérelmét érdemi vizsgálat nélkül elutasította, mivel álláspontja szerint a kérelem egyértelműen lehetetlen célra irányult.

A felperes 2002–2015 közötti időszakra összesen 1.908.692 forintot fizetett meg a társasháznak. A társasház kimutatása szerint 2020. szeptember. 30-ig a felperesnek 13.413.278 forint tartozása halmozódott fel.

[11] Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

[12] Mindenekelőtt azt emelte ki, hogy a felperes a társasház közös tulajdonában lévő épületrészek javítását végezte el. Ezek a munkálatok olyan jellegű tevékenységnek minősülnek, amelyek elvégzésére vonatkozó megállapodás megkötésére a társasház jogképessége is kiterjed, mivel a felperesi tevékenység az épület fenntartása, karbantartása

fogalmi körébe tartozik. Az alapító okirat rendelkezéséből arra a következtetésre jutott, hogy a munkálatok tényleges megrendelője a társasház volt, függetlenül attól, hogy a felperes és a társasház között erre vonatkozó vállalkozási szerződés csatolására nem került sor. A 2004. november 24-i adásvételi szerződés is abból indult ki, hogy a vételárat a közgyűlésen határozták meg a tulajdonostársak. A felperes szerződési akarata nem arra irányult, hogy az egyes tulajdonostársakkal mint magánszemélyekkel hozzon létre jogviszonyt, hanem arra, hogy a társasházzal kerüljön szerződéses kapcsolatba. Mindebből az is következik, hogy az adásvételi szerződést aláíró tulajdonostársak a társasház képviselőjében kívántak eljárni. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság tájékoztatta a peres feleket, hogy semmisségi ok fennálltát észlelte ugyanis az adásvételi szerződésben eladóként feltüntetett társasház képviselője nem írta alá a szerződést, ami a kötelező alaktság követelményét sérti. Az adásvételi szerződést a tulajdonostársak a társasház képviselőjeként írták alá, holott képviselőként nem járhattak el. Ezen kívül a közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítésére a tulajdonostársak jogosultak nem pedig a társasház.

A fenti megállapítások alapjaként a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 3. §-ára hivatkozott. Az adásvételi szerződés tárgya külön tulajdoni illetőség volt, erre a társasház korlátozott jogképessége nem terjed ki, ezért erre vonatkozó nyilatkozat megtételére a társasháznak nem volt joga. A régi Ptk. 205. § (1) bekezdése, 219. § (1) és (2) bekezdése, 220. § (1) bekezdése, 221. §-a és a Tht. 50. §-a alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a társasház nem lehetett a 2004. november 24-i szerződés eladója, így a társasház és a felperes között nem jött létre a régi Ptk. 198. § (1) bekezdése szerinti megállapodás. Mivel a szerződés tárgya ingatlan volt, ezért azt a régi Ptk. 365. § (3) bekezdése alapján írásban kellett volna megkötni, ami szintén - a fentiekre figyelemmel - elmaradt. Szerződés hiányában elmaradt a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is. Az a tény, hogy a tulajdonostársak aláírták a szerződést csupán annyit jelent, hogy a régi Ptk. 221. § (1) bekezdése szerinti álképviselőként jártak el. A társasház – I. rendű alperesként tett nyilatkozatával – a tulajdonostársak eljárását nem hagyta jóvá. Mindebből viszont az következik, hogy a tulajdonostársak a felperesnek kötelesek a szerződés megkötéséből eredő kárát megtéríteni, annak figyelembevétele mellett, hogy a bíróság a szerződés megkötéséből eredő kár megtérítése alól mentesítést adhat.

A felperes keresete a régi Ptk. 237. §-a szerinti eredeti állapot helyreállítására irányult, amikor az általa teljesített szolgáltatás ellenértékének a megfizetésére tartott igényt. Ez az igény azonban a felperest a társasházzal szemben illeti meg, nem pedig a tulajdonostársakkal szemben. A tulajdonostársak ugyanis mint álképviselők csupán a szerződés megkötéséből eredő kár megtérítéséért kötelesek helytállni az eredeti állapot helyreállításáért azonban nem. A tulajdonostársak a Tht. már hivatkozott 3. § (3) bekezdése szerint az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint felelnek. A régi Ptk. 272. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak mindaddig megtagadhatják a teljesítést, amíg a követelés a társasháztól mint kötelezettől behajtható (rég Ptk. 274. § (1) bekezdés). Ez a rendelkezés a kötelezett és a kezesek együttes perlését nem gátolja. Jelen esetben a társasházzal szembeni igényérvényesítés hiányában nem kerülhet sor az alperesek marasztalására. A társasházzal szembeni jogerős marasztaló határozat végrehajthatatlansága esetén van csupán mód arra, hogy a felperes az igényét a tulajdonostársakkal szemben érvényesítse. Az alperesek a perben a sortartási kifogásukat előterjesztették, így a felperes velük szembeni keresete ez okból alaptalan. Nem változtat mindezen az a tény sem, hogy jelen esetben nem egy érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kellett levonni, hanem a létre nem jött szerződés kapcsán kellett a perbeli jogvitát elbírálni.

A perben rendelkezésre álló adatokból az volt megállapítható, hogy a felperes által birtokban tartott közös tulajdonú ingatlanrész ténylegesen lakás. Ez az állapot pedig a támadott adásvételi szerződés megkötését megelőzően már kialakult. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 32-44. §-aiból az elsőfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a felperesnek mint építtetőnek kellett volna beszerezni az alapító okirat módosításához szükséges, a felek szerződésének tényleges tárgyát képező megváltozott rendeltetésű ingatlanra vonatkozóan a használatbavételi engedélyt. Az alperesek elévülési kifogását és a felperes egyetemleges marasztalás iránti kérelmét az elsőfokú bíróság azért nem vizsgálta, mert a keresetet egyéb okból alaptalannak találta. Mindezek ellenére rögzítette, hogy a felperes eredeti állapot helyreállítására irányuló igénye a szerződés megkötésével vált esedékessé, így az igényének az elévülésére a régi Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint ezen időpont az irányadó.

A felperesi kereset elutasítására figyelemmel szükségtelen volt a III. és a VII. rendű alperesek beszámítási kifogásának a vizsgálata.

A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt illetéket az állam viseli. A felperes a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján köteles a IV. és az V. rendű alperes eljárási költségeit viselni.

[13] A felperes fellebbezésében kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és kötelezze az alpereseket 2.588.679 forint és ennek 2004. november 24-től járó kamatai megfizetésére és a perköltség viselésére. Indítványozta, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül és kötelezze az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára eljárási szabálysértés miatt. Harmadlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését bizonyítatlanság okán indítványozta.

Fellebbezése indokául előadta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az álképviselőhöz kapcsolódó jogkövetkezményeket. A régi Ptk. 221. § (1) bekezdése alapján az alpereseknek meg kell téríteniük a felperes szerződés megkötéséből eredő kárát, amelynek a mértéke megegyezik a vételár összegével. A felperes kára egyértelműen abban áll, hogy saját anyagi forrásai felhasználásával az alperesek kérésének megfelelően felújította a lakóépület egyes részeit. A társasház felújításával kapcsolatos költségeket a tulajdonostársak viselik. A felperes lényegében ezeket a költségeket vállalta át az alperesektől, és így az alperesek mint tulajdonostársak gazdagodtak azzal, hogy nem nekik kellett a felújítás költségeit megfizetni.

A Tht. korábban hatályban volt 3. § (2) bekezdése szerint az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. A rendelkezésre álló alapító okiratról kétség kívül megállapítható, hogy az a közös tulajdon elidegenítésével kapcsolatosan nem tartalmaz rendelkezéseket. A perbeli adatok alapján rögzíthető, hogy az alperesek a szerződést álképviselőként írták alá.

Az 1999. január 25-i ún. "Lemondó-megállapodási nyilatkozat" pontosan rögzíti a felperes által elvégzett munkák körét. Maga ez a megállapodás is egyértelműen tartalmazza, hogy a tulajdonosok a tulajdonjogot át kívánják ruházni és a vételárat meghatározott felújítási munkák elvégzésében állapították meg. A felperes a felújítás összegét az alperesek helyett átvállalta, tehát az alpereseket mentesítette az összeg megfizetése alól, ezzel náluk vagyoni előnyt idézett elő. Az nem vitatott, hogy a felperes által elvégzett munkák értéke 2.588.679 forint. Az adásvételi szerződés aláírásával is elismerték a tulajdonostársak a felperesi teljesítést. A szerződésből az is megállapítható, hogy a felperes a vételárat maradéktalanul megfizette. Így a felperesi teljesítés ténye és annak összege egyértelmű. A felperes fellebbezésében kifejtett álláspontja szerint a polgári jog elveivel összeegyeztethetetlen, hogy a teljesítés elmulasztása folytán az alpereseknek ne kellene elszámolniuk a felperes által a felújításra kifizetett összeggel.

Vitatta a felperes az elsőfokú ítélet elévüléssel kapcsolatos megállapításait. A társasház ugyanis kizárólag 2019. december 2-án tett olyan kifejezett jognyilatkozatot, hogy a szerződés megkötéséhez utólag nem járul hozzá. A károsodás a nyilatkozat felperes által történő tudomásszerzésével következett be, ami egyértelműen 2019. december 4.-e. Ez az időpont tehát az elévülés kezdete. Mindezek mellett a 2008. december 8-án előterjesztett keresetlevélből megállapíthatóan a felperes kártérítés iránti igényt érvényesített. A 2009. március 31-i beadványában keresetét kiterjesztette a tulajdonostárs alpereseknek és velük szemben a 2008. december 8.-i keresetlevélben foglaltakat tartotta fenn. A felperes kártérítési igényét az alperesekkel szemben tehát 2009. március 31-én érvényesítette.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem hozott az ügyben közbenső ítéletet. Mulasztott - álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság, amikor nem értékelte az alperesek szerződéskötés során, illetőleg azt követően és a perben tanúsított a polgári jog alapelveibe ütköző magatartását. Mulasztott az elsőfokú bíróság, amikor nem tárta fel a szerződés megkötésével kapcsolatos nyilatkozatokat. Nem értékelte kellőképpen azt sem, hogy az alperesek magatartása rosszhiszemű volt. Ezt pedig a perköltség körében figyelembe kell venni. Azt is kiemelte, hogy a felperest terhelő használati díjat lakás és nem tároló helyiség alapján állapították meg a szerződő felek.

[14] A III. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és ügygondnoki díja megállapítását kérte azzal, hogy az ügygondnok ügyvéd nem tartozik áfakörbe.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelése és összevetése kapcsán helyes következtetésre jutott a tekintetben, hogy a felperes és a III-VII. rendű alperesek, valamint személy 1 között 2004. november 24-én nem jött létre adásvételi szerződés. Fellebbezési ellenkérelmében idézte az elsőfokú ítélet azon megállapításait, amelyek rámutatnak a kereset megalapozatlanságára. Kiemelte, hogy az alperesek védekezése a követelés elévülésére is kiterjed.

[15] A többi alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

[16] A fellebbezés nem alapos.

[17] A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletét "egészében" kérte megváltoztatni, illetve hatályon kívül helyezni. Az elsőfokú ítéletnek a 2004. november 24-i adásvételi szerződés létre nem jöttével kapcsolatos megállapítását illetően azonban a fellebbezés nem tartalmaz indokolást és maga a fellebbezési kérelem sem tünteti fel, hogy annak a megváltoztatását miként kéri. Ebből a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes ténylegesen nem sérelmezte az elsőfokú bíróság ítéletének a szerződés létre nem jöttével kapcsolatos megállapítását.

Mindezek után tehát a másodfokú bíróság azt vizsgálta a fellebbezési eljárásban, hogy a felperes megalapozottan támadja-e az elsőfokú ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezését.

A felperes fellebbezésben is kifejtett álláspontja szerint a 2004. november 24-i adásvételi szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan. Ennyiben egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával.

Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a Tht. szerződés megkötésekor hatályos 3. § (2) bekezdése szerint az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Helyesen állapította meg azt is, hogy a társasház alapító okirata ilyen felhatalmazást nem tartalmaz. Ebből következően a társasház közössége nem gyakorolhatta a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát. Ilyen körülmények között közömbös, hogy a társasház utólagos nyilatkozatával a képviseletében eljáró tulajdonostársak eljárását nem hagyta jóvá.

A felperesi igény elbírálása szempontjából nem hagyható figyelmen kívül az 1999. január 25-i ún. „Lemondó-megállapodási nyilatkozat”, ami a 2004. november 24-i adásvételi szerződésben a felperesi kötelezettség alapjául szolgált. Ezen megállapodás megkötésekor a társasház is eljárta, a tulajdonosok személyes nyilatkozatának a későbbi felperes részére történő értékesítés szempontjából volt jelentősége. Az 1998. március 1-jétől hatályos 1997. évi CLVII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint volt lehetőség a közös tulajdon részbeni megszüntetésére. Ahhoz mindenekelőtt közgyűlési határozatra volt szükség. Ebben a megállapodásban a tulajdonosok tehát azt határozták meg, hogy milyen feltételek teljesítése esetén döntenek a közös tulajdon részbeni megszüntetéséről. Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy a felperes a közös tulajdonba tartozó részek felújítását, illetve karbantartását vállalta és ebben a körben a társasházzal került jogviszonyba, figyelemmel az akkor hatályos 1997. évi CLVII. törvény 3. § (1) bekezdésére. Mindebből az is következik, hogy az egyes tulajdonosok saját személyükben közvetlenül nem kötelesek helytállni a felperesi beruházások ellenértékéért. Megfelelően állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a közös tulajdonú ingatlanrészekén végzett felújítási, átalakítási, karbantartási munkákkal kapcsolatosan a felperes a társasházzal került jogviszonyba, így az ezek ellenértékével kapcsolatos igényét is a jelenleg hatályos Tht. 3. § (3) bekezdésének a tulajdonostársak mögöttes felelősségére vonatkozó rendelkezésére figyelemmel érvényesítheti az egyes

tulajdonostársakkal szemben. Nem változtat ezen az a fellebbezésbeli hivatkozás sem, hogy a lakóépület közös tulajdonban lévő részeinek a felújításához az anyagi fedezetet a tulajdonosok bocsátják rendelkezésre. A Tht. 24. § (1) bekezdésének a rendelkezése ugyanis nyilvánvalóan nem ellentétes a 3. § (3) bekezdésének a rendelkezésével. A 24. § (1) bekezdése a társasházon belüli teherviselési szabályokat rendezi, míg a 3. § (3) bekezdése a társasház korlátozott jogalanyiséga folytán a tulajdonostársakat terhelő helytállási kötelezettséget szabályozza harmadik személyek irányába. Az alperesek mint tulajdonostársak helytállási kötelezettségén nem változtat az a tény sem, hogy a felperesi teljesítés ellenértékét nem tették vitássá.

A Tht. előzőekben hivatkozott rendelkezéseivel szemben nem alapozza meg a keresetet a felperesnek a régi Ptk. 221. § (1) bekezdésére hivatkozása sem. Mint azt a másodfokú bíróság az előzőekben már kifejtette, nincs jelentősége, hogy a társasház a tulajdonostársak eljárását nem hagyta jóvá egy olyan szerződés megkötése vonatkozásában, amire a társasház a Tht. adásvételi szerződés megkötésekor hatályban volt 3. § (2) bekezdésének a rendelkezése folytán nem volt jogosult. A peres felek egyike sem sérelmezte azt az elsőfokú ítéleti rendelkezést, hogy a 2004. november 24-i adásvételi szerződés nem jött létre. Ezeket a körülményeket is értékelve a régi Ptk. 221. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősség sem járhat azzal a jogkövetkezménnyel, hogy az alperesi tulajdonostársak a Tht. 3. § (3) bekezdése szerinti mögöttes felelősségükre vonatkozó jogszabályi rendelkezés mellőzésével közvetlenül marasztalhatóak lennének a felperes javára, különös tekintettel az 1999. január 25-i megállapodásra. A felek közötti jogviszonyt ugyanis a közöttük létrejött valamennyi megállapodás mérlegelésével kell elbírálni.

Nem osztotta a másodfokú bíróság a fellebbezésnek az elévüléssel kapcsolatosan kifejtett jogi álláspontját sem.

A rendelkezésre álló iratokból megállapíthatóan az ingatlanügyi hatóság a társasházi alapító okirat módosításának a bejegyzése iránti kérelmet 2005. április 18-án kelt határozatával elutasította, majd ezt követően került sor az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történő eladás bejegyzési kérelem elutasítására. Miután a későbbiekben sem került sor ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alapító okirat módosításra, így nyilvánvalóan nem kerülhetett sor olyan adásvételi szerződés megkötésére sem, ami alapján a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetnék volna. A felperes kára tehát ekkor, nem pedig a társasház 2019. decemberi nyilatkozatával következett be. Mindennek azonban azért nem volt jelentősége, mert az alperesek passzív perbeli legitimációjának a hiányában utasította el az elsőfokú bíróság a keresetet.

Nem szolgálhat alapul az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására vagy a régi Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésre az a fellebbezésbeli hivatkozás sem, hogy elmaradt az ügyben közbenső ítélet meghozatala, továbbá a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésre utalás sem.

Alaptalan az alperesnek a perköltséggel kapcsolatos fellebbezési támadása is, az elsőfokú bíróság annak mértékét helytállóan állapította meg.

[18] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[19] A felperes eredménytelen fellebbezése folytán a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a III. rendű alperesi ügygondnoknak a 32/2017. (XII.27.) IM rendelet 5. § (1) bekezdésének az utaló szabálya folytán alkalmazandó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított mértékű ügygondnoki díjat.

[20] A további alpereseknek a fellebbezési eljárásban nem merült fel költsége, ezért a másodfokú bíróságnak arról nem kellett rendelkeznie.

[21] A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. hó 26) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2021. április 9.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk. Takácsné dr. Kükáló Judit sk. dr. Sági Zsuzsanna sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

..