



...

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.21.320/2020/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

A felperesek: Felperes1 I. rendű

cím1

Felperes2 II. rendű

cím2

felperes3 III. rendű

cím3

felperes4 IV. rendű

cím3

A felperesek képviselője: Solt Ügyvédi Iroda I-VI. rendű képviselőjében

cím4

ügyintéző: Dr. Solt Anna ügyvéd

Az alperesek: alperes1 I. rendű

cím1

Alperes2 II. rendű

cím1

Az alperes képviselője: Szabó és Társa Ügyvédi Iroda I-II. rendű képviseletében

cím5

ügyintéző: Dr. Szabó László János ügyvéd

A per tárgya: Társasházi alapító okirat módosítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.429/2019/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 71.P.24.784/2016/14.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.429/2019/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek meg az I-IV. rendű felpereseknek mint együttes jogosultaknak 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A b-i kétlakásos társasház az 1. helyrajzi számú ingatlan törzslapján van nyilvántartva. A 2. helyrajzi számú lakásingatlan az I-II. rendű felperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdona volt, amelyet utóbb a III-IV. rendű felperesekre ruházták át. A III-IV. rendű felperesek tulajdonjogát 2020. november 10-i hatállyal bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az I-II. rendű felperesek az 1999. június 20-án megkötött adásvételi szerződéstől megvásárolták az I-II. alperesek jogelődeitől az akkor még társasházi közös tulajdonba tartozó tetőteret 680.000 forintért, majd azt beépítették. Az építési engedélyt az I-II. rendű felperesek részére adta ki a hatóság, a használatbavételi engedély 2005. november 16-án pedig az I-II. rendű felperesek tulajdonában álló M. Kft. nevére szült. Az M. Kft. 2016-ban végelszámolás útján megszűnt, vagyont az I-II. rendű felperesek egymás között felosztották.

[2] A tetőtérben kialakított irodának lakássá változtatására az építésügyi hatóság 2009. február 18-án adott engedélyt az I-II. rendű felperesek részére, és mivel a helyiség már korábban csatolásra került az emeleti társasházi lakáshoz, ezért az építésügyi hatóság a 2016. március 31-én meghozott határozatával az I-II. rendű felperesek részére az emeleti lakás átalakítására fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott. A tetőtér beépítése folytán az emeleti lakás alapterülete 234,89 m²-re nőtt.

[3] A társasház alsó szintjén lévő 3. helyrajzi számú lakás az I-II. rendű alperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdona, amelynek alapterülete 134,09 m².

[4] Az I-II. rendű felperesek és az I-II. rendű alperesek 2014. október 20. napján ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt szerződéssel módosították a társasház alapító okiratát. A szerződésmódosítás II.1. pontja rögzítette, hogy a telek, a ház körüli kerítéssel 1045,80 m². Az alapító okiratmódosítás III.2. pontja szerint az alperesek tulajdonában álló 3. helyrajzi számú lakás alapterülete 134,09 m², amelyhez a társasházi közös tulajdonból 397/1000 tulajdoni hányad tartozik. Az alperesek lakásához tartozó teraszok alapterülete 49,36 m², így a lakás és a terasz alapterülete összesen 183,45 m².

[5] A III.3. pont szerint az I-II. rendű felperesek tulajdonában álló 2. helyrajzi számú lakás kétszintes, az első emeleti lakás alapterülete 116,06 m², amelyhez egy 6,34 m² és egy 27,88 m² területű terasz tartozik, így az összes terület 150,28 m².

[6] A tetőtéri lakás alapterülete 86,20 m². A szerződésmódosítás szintén rögzíti, hogy a 2. számú ún. albetét emeleti és tetőtéri alapterülete 231,33 m², amelyhez a társasházi közös tulajdonból 403/1000 tulajdoni hányad tartozik.

[7] A szerződés aláírását követően az I-II. rendű felperesek változási vázrajzot készítettek az építést követő változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében. Az illetékes földhivatal a 7108/183. számon iktatott változási vázrajzot záradékolta, és az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz hozzákapcsolta. Az adatváltozás azonban nem került átvezetésre, mert a 2014. október 20-i szerződésben és a záradékolt változási vázrajzon feltüntetett alapterületi adatok egymástól részben eltértek.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[8] Az I-II. rendű felperesek többször módosított keresetükben a 2014. október 20-i társasházi alapító okirat módosítását tartalmazó szerződés záradékolt változási vázrajznak megfelelő módosítását kérték. Kérték a szerződés I. pontjában feltüntetett alapterület módosítását 1043 m²-re, a II.2. pontban az épület és a közös használatú kert területére vonatkozó adatok, valamint a III.2. pontban a 3. helyrajzi számú lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad törlését, illetve a 3. helyrajzi számú lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 403/1000 részre történő módosítását, a III.2. részből az „Albetéttel” kezdődő mondat törlését, valamint az alapterületi adatok módosítását azzal, hogy a 2. helyrajzi számú emeleti és tetőtéri kétszintes lakás összesen 271,65 m² alapterületű, a lakáshoz a társasházi közös tulajdonból 597/1000 tulajdoni hányad tartozik. Indítványozták a földhivatal megkeresését a módosított szerződésben feltüntetett adatok ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése végett.

[9] Álláspontjuk szerint a 2014. október 20-án megkötött szerződésmódosítás aláírásával az I-II. rendű alperesek elismerték, hogy ők az ingatlanban ráépítettek és hozzájárultak a tulajdonszerzésükhöz. A módosított szerződésen alapuló változások átvezetéséhez azonban szükséges, hogy az alapterületi adatok megegyezzenek a záradékolt változási vázrajz adataival, amely a végleges fennmaradási és használatbavételi engedélyen feltüntetett adatokon alapul.

[10] Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[11] Arra hivatkoztak, hogy a 2014. október 20-án megkötött szerződés aláírásakor még nem volt tudomásuk arról, hogy valójában nem az I-II. rendű felperesek, hanem a M. Kft. végezte az építkezést, így az I-II. rendű felperesek ráépítés címén az ingatlanban nem szerezhettek tulajdonjogot. Előadták, hogy az újabb szerződésmódosításhoz azért nem járultak hozzá, mert az I-II. rendű felperesek nem teljesítették azokat a kötelezettségeiket, amelyeket a szerződés aláírásával egyidejűleg vállaltak, és amelyeket a 2014. október 20-án felvett emlékeztetőben rögzítettek.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[13] Okfejtése szerint a felperesek – az I-II. rendű felperesek – többszöri keresetmódosítást követően kizárólag ráépítés jogcímére alapítva tartották fenn a keresetüket, azt azonban a bizonyítási teherről történő tájékoztatást követően sem sikerült bizonyítaniuk, hogy a tetőtér beépítését a saját költségükön ők végezték el.

[14] Az elsőfokú bíróság szerint az építkezésre vonatkozó okiratok, különösen az építészeti műszaki leírás és a használatbavételi engedély azt támasztja alá, hogy az építtető a M. Kft. volt, amely az I-II. rendű felperesektől független önálló jogi személyiséggel rendelkezett. Hangsúlyozta, hogy a 2016. március 31-én kiadott fennmaradási és

használatbavételi engedély a ráépítés tekintetében nem tartalmaz releváns információkat, abból nem állapítható meg, hogy az I-II. rendű felperesek a Kft. jogutódjai lennének.

[15] Utalt rá, hogy az alperesek a társasházi alapító okirat módosítását ugyan aláírták, de ez nem jelenti azt, hogy a ráépítés tényét is elismerték, így a szerződés módosítására vonatkozó akaratnyilvánításuk az érvényesíteni kívánt igény tekintetében irreleváns.

[16] Az I-II. rendű felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felek által 2014. október 20-án aláírt „társasházi alapító okirat módosítás” megjelölésű szerződést a következők szerint módosította.

[17] A szerződés I. általános rendelkezésein belül a társasház alapterületét, valamint a II.1.1. pontban a telek területét 1043 m²-re módosította. Mellőzte a szerződésből az épület és a közös használatú kert alapterületét feltüntető II.2. pont teljes szövegét. Mellőzte a szerződés III.2. pontjából azt a megállapítást, hogy a társasházi közös tulajdonból 397/1000 tulajdoni hányad tartozik a 134,09 m² alapterületű 3. helyrajzi számú lakáshoz. Ugyanezen a ponton belül a 3. helyrajzi számú, földszinti lakás teraszokkal együtt mért 183,45 m² alapterületét meghatározó mondatot kiegészítette azzal, hogy a 3. helyrajzi számú társasházi lakásingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 403/1000 tulajdoni hányad tartozik. Mellőzte a szerződés III.3. pontjából azt a mondatot, hogy a „2. helyrajzi számú albetét emeleti és tetőtéri alapterülete: 231,33 m², amelyhez a társasházi közös tulajdonból 403/1000 tulajdoni hányad tartozik”. Ugyanennek a pontnak a tetőtéri lakás teljes alapterületére vonatkozó utolsó mondatát a következők szerint módosította: „A 3. helyrajzi számú társasházi külön tulajdonban álló emeleti és tetőtéri kétszintes lakás (amelynek alapterülete a pince és a földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt összesen 234,89 m²) a teraszokkal együtt (amelynek alapterülete összesen 36,76 m²) összesen 271,65 m², amelyhez a társasházi közös tulajdonból 597/1000 tulajdoni hányad tartozik.

[18] Annak túszerzésére kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy a társasházi külön tulajdonba tartozó eszmei tulajdoni hányadokat, valamint a 2. helyrajzi számú lakásingatlan alapterületére vonatkozó adatváltozásokat a bíróság által módosított alapító okiratnak megfelelően átvezessék az ingatlan-nyilvántartásban.

[19] Szerinte a felek között nem volt vita a módosított kereset szempontjából jelentőséggel bíró tények tekintetében, így a tényállás nem szorult tisztázásra, az érdemi döntés meghozatalához nem volt szükség további bizonyításra, mivel az ügydöntő jelentőséghez jutó tényeket az I-II. rendű alperesek nem vitatták. Érvelése szerint a releváns tényállás annak tükrében sem szorul további tisztázásra, hogy az elsőfokú bíróság nem a tartalmának megfelelően értelmezte a keresetet. A fellebbezési eljárás során az értelmezés során vétett hibát a másodfokú bíróság orvosolta és a tartalmának megfelelően értelmezett keresetet elbírálvá az ügy érdemében hozta meg a döntését. Utalt rá, hogy az elsőfokú eljárás során a felperesek többször módosították a kereseti kérelmet, az eljárás utolsó szakaszában előadott kereseti kérelmük a társasházi alapító okirat bírósági módosítására irányult arra hivatkozással, hogy a 2014. október 20-i szerződés aláírásával az I-II. rendű alperesek már elismerték a tetőtér beépítésén alapuló tulajdonszerzésüket. Rámutatott, hogy ezt a hivatkozást tartották fenn a tárgyalás berekesztését megelőzően, amikor azzal érveltek, hogy az alperesek a szerződés módosításának az aláírásával megállapodtak velük a ráépítés

következményeiről, erre a megállapodásra alapították az alapító okirat módosítására irányuló igényüket.

[20] Hangsúlyozta, hogy a szerződés módosítására irányuló kereseti kérelmet a felperesek nem a fellebbezési eljárás során terjesztették elő, a másodfokú eljárás során csupán pontosították az elsőfokú eljárás során előadott keresetet. A másodfokú bíróság a kereseti kérelem megfogalmazása homályosságának a kiküszöbölése érdekében a kérelem pontosítására irányuló kérdések feltételével nyújtott segítséget a kereseti kérelem megszövegezéséhez az I-II. rendű felperesek részére, majd a felperesek ilyen módon pontosított – és többszöri módosítást követően fenntartott – elbírálni kért kereseti kérelmét rögzítette az ítéletében.

[21] Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság nem a tartalmának megfelelően bírálta el a keresetet annak ellenére, hogy az I-II. rendű felperesek többször hangsúlyozták, hogy a ráépítés tárgyában írásbeli megállapodás született a felek között. Okfejtése szerint ez az érvelésük megalapozott, hiszen a 2014. október 20-i szerződéssel a társasház tagjai egybehangzó akaratnyilvánítással módosították a társasház korábbi alapító okiratát és abban megállapodtak az építkezés jogkövetkezményeinek a rendezéséről.

[22] Hangsúlyozta, hogy önmagában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elmaradása nem mentesíti a feleket a szerződés betartásának a kötelezettsége alól, ez a körülmény csupán azt jelenti, hogy a szerződés nem vált abszolút hatályúvá, viszont relatív hatálya változatlanul fennmaradt. Utalt rá, hogy közös megegyezés hiányában az I-II. rendű felperesek a bírósághoz fordultak a módosított alapító okirat ismételt módosítása iránt. Az építkezés következtében megváltozott területi adatok átvezetésének a hiánya súlyosan sérti az I-II. rendű felperesek érdekeit, mivel így nem tudnak érvényt szerezni a külön tulajdonukban álló emeleti lakás bővítéséből eredő tulajdoni igényüknek. A bírói gyakorlat szerint – érvelt – ilyen esetben a bíróság a társasház-alapító okiratot módosíthatja.

[23] Szintén hangsúlyozta, hogy a szerződésben foglalt alapterületi adatok módosítása nem jár az alperesek jogainak a csorbulásával, hiszen ez a módosítás a számszaki adatokat érinti, de nem terjed ki a társasházi jogviszonyból eredő – az alapító okiratban szabályozott – jogokra és kötelezettségekre. A felperesek által kért módosítások közül legfeljebb a közös tulajdoni arányok meghatározása lehet hatással a társasház tagjainak a jogaira, e tekintetben azonban a módosítás az alperesekre nézve kedvezőbb változásokat eredményez, mivel a külön tulajdonukban álló lakáshoz tartozó 403/1000 tulajdoni hányad nagyobb, mint a felek által aláírt szerződésmódosításban feltüntetett 397/1000 tulajdoni hányad.

[24] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a társasházi közös tulajdonból az I-II. rendű felpereseket és az alperesek megillető tulajdoni arányoknak ez a módosítása teljesen összhangban áll azzal a szerződéses kikötéssel, miszerint a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

[25] A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában rögzítette az alapító okiratnak a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét, amely egyebek mellett tartalmazza, hogy a telek, a ház kerítéssel 1043 m², a 3. helyrajzi számú lakás alapterülete 134,09 m²,

amelyhez egy 5,56 m², egy 15,30 m² és egy 28,50 m² nagyságú terasz is tartozik, így az összesen 183,45 m², a lakáshoz a társasházi közös tulajdonból 403/1000 tulajdoni hányad tartozik. Szintén rögzítette, hogy a 2. helyrajzi számon nyilvántartott lakásból az I. emeleti lakás alapterülete összesen 116,06 m², amelyhez egy 6,34 m² és 27,88 m² nagyságú terasz tartozik (összesen 150,28 m²). A módosított alapító okirat szerint a 2. helyrajzi számú lakás tetőtéri részének alapterülete összesen 86,20 m². A kétszintes lakás alapterülete a pince és a földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt összesen 234,89 m², a teraszokkal együtt, amelyek alapterülete összesen 36,76 m², az alapterület 271,65 m², amelyhez a társasházi közös tulajdonból 597/1000 tulajdoni hányad tartozik.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[26] A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak a hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító tartalmú határozat meghozatalát. Másodlagos kérelmük a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.

[27] Előadták, hogy az I-II. rendű felperesek ráépítési igényük érdekében terjesztették elő a keresetüket, amelyet az elsőfokú eljárás során többször módosítottak. Az utolsó keresetmódosítást a 2017. június 14-én kelt előkészítő iratokban terjesztették elő, amelyben úgy nyilatkoztak, hogy a keresetüket a 2017. május 22-én kelt keresetmódosítás szerint tartják fenn. Szerintük abban az 1981. május 22-én kelt alapító okirat módosítását kérték. Utaltak rá, hogy az elsőfokú bíróság erre a kereseti kérelemre figyelemmel hozta meg a döntését és a határozata indokolásában kitért arra, hogy az I-II. rendű felperesek ráépítés jogcímén tartották fenn a kereseti kérelmüket, amelyet kellőképpen bizonyítékokkal nem támasztották alá, mert a becsatolt iratok a ráépítés tényét nem igazolták.

[28] Utaltak rá, hogy a fellebbezési eljárásban az I-II. rendű felperesek a 2018. október 26-án benyújtott előkészítő iratukban terjesztették elő újabb keresetpontosításukat, amely a korábbi kereseti kérelmekkel ellentétben a 2014. október 20-án kelt alapító okirat módosítására irányult. Szerintük a keresetpontosítás meg nem engedhető keresetváltoztatásnak minősült. Hivatkoztak arra is, hogy a másodfokú bíróság számára ez a keresetpontosítás sem volt megfelelő, ezért a 2019. január 9-én megtartott tárgyaláson a másodfokú bíróság aktív közreműködésével lett jegyzőkönyvbe foglalva az a kereseti kérelem, amely alapján a másodfokú bíróság a felülvizsgálattal támadott jogerős ítéletet meghozta.

[29] Az I-II. rendű felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték, hogy a Kúria az alperesek felülvizsgálati kérelmét utasítsa el és a jogerős ítéletét hatályában tartsa fenn.

[30] Egyrészt arra hivatkoztak, hogy az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben ugyan megjelölték az általuk megsérteni vélt jogszabályhelyet, de nem jelölték meg azt, hogy a sérelmesnek tartott határozat helyett milyen tartalmú határozat meghozatalát tartják a jogszabályoknak megfelelőnek.

[31] Az ügy érdemében előadták, hogy az alperesek az elsőfokú eljárás során a 2011. szeptember 28-án tartott tárgyaláson kijelentették, hogy a ráépítés tényét nem vitatják. Hivatkoztak arra is, hogy mind az alperesek által is aláírt 2014. október 20-án kelt társasházalapító okirat módosítása, mind az ezt követően az I-II. rendű felperesek által beszerzett jogerős fennmaradási engedély igazolja, hogy a ráépítés megtörtént, azt az illetékes építésügyi hatóság elfogadta.

[32] Okfejtésük szerint ők a fellebbezési eljárásban a keresetet nem módosították, mind az elsőfokú, mind a másodfokú eljárásban azt az igényüket kívánték érvényesíteni, hogy a ráépítésük folytán megszerzett tulajdoni hányadot a bíróság ismerje el és ennek alapján azt az ítéletében rögzítse.

[33] Állították, hogy eredetileg az 1981-es alapító okirat módosítását kérték, azonban az eljárás során a felek 2014. október 20-án ismét módosították a társasház alapító okiratát. Ezért a kereseti kérelmük a többször módosított alapító okirat módosítására irányult.

[34] Utóbb a 2021. február 15-én csatolt előkészítő iratukban a felülvizsgálati ellenkérelmüket azzal egészítették ki, hogy kérték a jogerős ítélet oly módon történő „megváltoztatását”, hogy az alapító okirat szerint a „3. helyrajzi számú” társasházi lakásingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból, a 134,09 m² teraszok nélküli alapterületet figyelembe véve 363/1000 tulajdoni hányad tartozik, továbbá, hogy az „2. helyrajzi számú” társasházi külön tulajdonban álló emeleti és tetőtéri kétszintes lakás, amelynek alapterülete teraszok nélkül (amelyek alapterülete összesen 36,76 m²) összesen 234,89 m², amelyhez a társasházi közös tulajdonból 637/1000 tulajdoni hányad tartozik.

[35] A felülvizsgálati eljárásban felperes3 és felperes4 III-IV. rendű felperesként a perbe belépett és csatlakoztak az I-II. rendű felperesek által a felülvizsgálati ellenkérelemben előadottakhoz.

A Kúria döntése és jogi indokai

[36] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[37] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 272. § (2) bekezdése kimondja, hogy a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul és azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, további elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.

[38] Szemben a felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltakkal, az alperesek felülvizsgálati kérelme tartalmazza a megsértett jogszabályhelyet és annak indokait, hogy az alperesek a jogerős ítéletet mennyiben tartják jogszabálysértőnek. A felülvizsgálati kérelem tartalmazza azt is, hogy az alperesek milyen tartalmú határozat meghozatalát kérik a Kúriától. Ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelmet érdemben bírálta el.

[39] Az I-II. rendű felperesek a felülvizsgálati eljárás alatt a társasházi külön tulajdonban álló ingatlanukat felperes³ és felperes⁴ részére értékesítették, a tulajdonosok személyében bekövetkezett változást az ingatlan-nyilvántartásba 2020. november 10-i hatállyal bejegyezték. A jogutódok a perbe – az I-II. rendű felperesek hozzájárulásával – III. és IV. rendű felperesként a régi Pp. 61. § (1) bekezdése alapján beléptek, ezért az eljárás a továbbiakban az I-IV. rendű felperesek és az I-II. rendű alperesek között folytatódott.

[40] A Kúria utal rá, hogy az alperesek a felülvizsgálati eljárásban 2020. augusztus 26-án csatolt előkészítő iratukban hivatkoztak arra, hogy a az illetékes kormányhivatal a 2020. április 28-án kelt 500159/2020. számú határozatával megváltoztatta a Kormányhivatala Kerületi Hivatala 53478/2020. számú határozatát, és a Fővárosi Törvényszék 2019. október 25-én kelt – a tulajdonváltozás bejegyzésére irányuló – megkeresését elutasította. A felülvizsgálati eljárásban azonban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt [rég. Pp. 275. § (2) bekezdés]; a felülvizsgálati eljárás tárgya annak vizsgálata, hogy a jogerős ítélet a meghozatalakor – az alapjául szolgáló tényállást irányadónak tekintve – megfelelt-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályoknak. Ennélfogva az I-II. rendű alperesek által utóbb előadottakat a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során figyelmen kívül hagyta.

[41] Ugyanez vonatkozik az I-IV. rendű felperesek az utóbb kiegészített ellenkérelmére, amelyben egyebek mellett azt kérték, hogy a Kúria a közös tulajdoni hányadok tekintetében a jogerős ítéletet „változtassa meg”. A régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A felperesek felülvizsgálati kérelmet, illetve csatlakozó felülvizsgálati kérelmet nem terjesztettek elő, ezért az általuk e körben előadottakat a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során szintén figyelmen kívül hagyta.

[42] Az ítélkezési gyakorlat szerint a társasház alapító okirat mint szerződés a bíróság által általában nem módosítható, de a ráépítés folytán keletkezett dologi jogi igény következtében szükségessé válik az ingatlan-nyilvántartásban a megváltozott tulajdoni arányok feltüntetése. Ez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést igénylő változás olyan jogváltozás, amely szükségszerűvé teszi a társasház alapító okirat korábbi rendelkezéseinek a megváltoztatását, annak megfelelő kiigazítását is, amit a többi tulajdonostárs tűrni köteles. A bíróságok ítéletében az alapító okirat ekként szükségessé váló módosításáról rendelkeznie kell (BH 2010.11.).

[43] A régi Pp. 146. § (1) bekezdése szerint a felperes a keresetét az elsőfokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig bármikor megváltoztathatja, feltéve, hogy a megváltoztatott keresettel érvényesített jog ugyanabból a jogviszonyból ered, mint az eredeti kereset vagy azzal összefügg. A 247. § (1) bekezdés szerint – főszabályként – a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet.

[44] Tény, hogy az I-II. rendű felperesek az elsőfokú eljárásban fenntartott keresetükhöz képest a másodfokú eljárásban már más mértékű közös tulajdoni hányad megszerzésének megállapítását kérték. A másodfokú bíróság ezt figyelembe véve is helyesen mutatott rá arra,

hogy a felperesek (I-II. rendű felperesek) kereseti kérelme – annak tartalma szerint – a perbeli társasház alapító okiratának – a fent kifejtettek szerinti – módosítására irányult, amit arra alapítottak, hogy a ráépítés folytán az egyes külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányad módosult. Ehhez képest a fellebbezési eljárásban a kereset megváltoztatására a Kúria álláspontja szerint sem került sor, az I-II. rendű felperesek a korábban módosított keresetüket csupán pontosították.

[45] Abban az esetben, ha a fél a másodfokú eljárásban az általa az elsőfokú eljárásban előadott tényeket nem egészíti ki, újabb tényekre nem hivatkozik, újabb bizonyítási indítványt sem terjeszt elő és az általa érvényesíteni kívánt jog (jogcím) megváltoztatása nélkül a kereseti kérelmet csupán számszakilag azért pontosítja, hogy az összhangban legyen az általa korábban előadottakkal és a per egyéb adataival, nem minősül tiltott keresetváltoztatásnak. A kereset ilyen jellegű pontosítására másodfokú eljárásban is van lehetőség.

[46] Szintén nem minősül keresetváltoztatásnak az a körülmény, hogy az I-II. rendű felperesek a kereseti kérelmüket alátámasztó jogi érveiket a másodfokú eljárásban pontosították. Eszerint a 2014-ben szerintük érvényesen létrejött – az abban elismert ráépítés tényének a tulajdonjogot érintő következményeit azonban számszakilag nem teljes pontossággal rögzítő – alapító okirat módosításhoz mint viszonyítási alaphoz képest kérték az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok olyan tartalmú megváltoztatását, amely a ráépítés folytán megváltozott tulajdoni viszonyokat tükrözi.

[47] A fentiekben túlmenően utal arra a Kúria, hogy az alperesek a kizárólag eljárási szabálysértésre alapított felülvizsgálati kérelmükben alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a szerintük tiltott keresetváltoztatás az adott esetben abban áll, hogy az I-II. rendű felperesek az elsőfokú tárgyalás berekesztésekor fenntartott végleges keresetükben – eltérően a másodfokú tárgyaláson jegyzőkönyvbe vett keresetüktől – az 1981-es alapító okirat módosítását kérték. Az I-II. rendű felpereseknek az alperesek által véglegesnek tekintett keresetében megjelölt alapterületek nagyságából ugyanis egyértelműen az állapítható meg, hogy nem az 1981-es alapító okirathoz, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló korábbi alapító okiratban írt alapterületekhez és tulajdoni hányadokhoz mérten kérték az alapító okirat módosítását. Ez is azt támasztja alá, hogy a mindvégig fenntartott keresetük az ingatlan-nyilvántartáshoz képest bekövetkezett – a ráépítés tényére alapított – jogváltozás elismerésére irányult. Az más kérdés, hogy társasház-tulajdon esetében az ilyen tartalmú kereset teljesítésének szükségszerű velejárója a ráépítés előtti tulajdoni viszonyokat tükröző alapító okirat módosítása. A keresetváltoztatás megítélése szempontból azonban a Kúria sem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az I-II. rendű felperesek ezt az igényüket a másodfokú eljárásban a korábban ekként nem hivatkozott 2014-es alapító okiratra utalással fejezték ki.

[48] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[49] Az alperesek pervesztesek lettek, ezért a Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselőjük munkadíjából áll.

[50] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint az alperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2021. március 1.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró