

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Rónay Ildikó ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Molnár Péter ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 13.P.53.499/2008. számon indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.510/2010/4. számú jogerős ítéletével befejezett perben, mely perbe dr. Molnár Péter ügyvéd (1072 Budapest, Rákóczi út 20.) által képviselt Prince 21.Kft. (1051 Budapest, Hercegprímás u. 21.) az alperes érdekében beavatkozott, az alperes, az alperesi beavatkozó által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.510/2010/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg a felperesnek egyetemlegesen 12.700 (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesi társasház első emeletén működik egy kávézó, a kávézó szellőző berendezésének megvalósítása több problémát vetett fel. Először az alperesi közgyűlés úgy döntött, hogy a világító aknába kerüljön elhelyezésre a szellőző berendezés. Ezt a határozatot a felperes megtámadta. 2006. december 19-én a közgyűlés akként határozott, hogy a szellőző a tulajdonos WC-jében építhető meg a „D” terv szerint. (E tárgyban per van folyamatban). 2008. április 15-én a 6/2008.(IV.5.) számú határozattal a közgyűlés hozzájárult a „P”-féle kivitelezési tervek alapján a szellőző berendezés megépítéséhez. 2008. június 24-én a közgyűlés 2. számú határozattal a szellőző rendszer kiépítésének tervét a „D” terv szerint ismételten jóváhagyta és a 2006. december 19-i 2. számú határozatot megerősítette. A 3. számú határozattal a szellőző rendszer kiépítésének kivitelezéséhez felhasználandó kiviteli tervet („P” terv) jóváhagyta és megerősítette a 2008. április 15-én hozott 6.

számú határozatot. A 4. számú határozatban a szellőző rendszer kialakításához kapcsolódó, a szellőző csöveknek a társasház pincéjében történő vezetéséhez szükséges használati engedély kiadása tárgyában döntött és az írásbeli hozzájárulást megerősítette.

A felperes módosított keresetében a 2008. április 15-én hozott 6. számú, valamint a 2008. június 24-én hozott 2., 3., és 4. számú határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.53.499/2008/27. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Kifejtette, az alapító okirat, illetve az SzMSz II/1.1.6., III/1. és III/3.4. pontjainak együttes helyes értelmezésével az állapítható meg, hogy egy épületrész kizárólagos használatához szükség van olyan közgyűlési határozatra, mely ezt a kizárólagos használatot ingyenesen vagy visszterhesen engedélyezi a tulajdonos részére. Amennyiben ilyen közgyűlési határozat létezne, abban az esetben érvényesülne az SzMSz III/3.4. pontja, mely szerint a pincehelyiséget másik tulajdonostárs nem használhatja még akkor sem, ha nincs rajta lakat, vagy üres. Így a közgyűlési határozatok nem ütköznek az SzMSz rendelkezésébe.

Rámutatott, nem helytálló az a felperesi érvelés, hogy a közgyűlési határozatok nem megfelelően kerültek előkészítésre. A jegyzőkönyvből megállapítható, hogy már a közgyűlést megelőzően, illetve magán a közgyűlésen a kivitelezési tervek rendelkezésre álltak, azokat a tulajdonosok ismerték, a pincehasználók írásbeli nyilatkozata rendelkezésre állt.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, a 2009. június 23-i tárgyaláson a Pp. 3. § /3/ bekezdésére hivatkozva felhívta a felperest, ha nemcsak a jogszabályba, alapszabályba, az SzMSz-be ütközés okán támadja a közgyűlési határozatokat, terjesszen elő szakértői bizonyítás lefolytatására irányuló indítványt. Ilyen indítványt a felperes nem terjesztett elő. Megjegyezte ítéletében, hogy a csatolt igazságügyi szakértői vélemények nem támasztják alá azt a felperesi álláspontot, miszerint a szellőző berendezéssel kapcsolatos tervek megvalósulása sértené a felperes érdekét.

A Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.510/2010/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy az alperesi társasház 2008. április 15-i közgyűlésen hozott 6. számú, a 2008. június 24-i közgyűlésen hozott 2., 3. és 4. számú határozatai érvénytelenek.

Kifejtette, az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a felperes keresetpontosítását, a 25/F. alatt csatolt okirat helyes, a Pp. 3. § /2/ bekezdésének megfelelő értelmezése alapján megállapítandó, hogy érdeksérelemre hivatkozva is kérte a közgyűlési határozatok

érvénytelenségének megállapítását. Azért nem kérte szakértő kirendelését, mert jelen perben kizárólag abban jelölte meg érdeksérelmét, hogy az általa kizárólagosan használt pincehelyiséget elveszik tőle.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a 2004. november 29-én elfogadott SzMSz-el nem módosították az addig kialakult pincehasználatot, nem szüntették meg az egyes tulajdonostársak kizárólagos használatát. Ezt támasztja alá Murai Károly tanúvallomása, aki állította, hogy volt a pincéknek egy kialakult használati rendje, melyet az SzMSz nem változtatott meg. Maga az alperes is elismerte, hogy egyes pincerekeszeket a tulajdonostársak kizárólagosan használnak, ezt az SzMSz III/3.4. pontja megfelelően alátámasztja. Nyilvánvalóan az SzMSz a 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 28. § /1/ bekezdés b) pontja értelmében módosítható, de ez nem történt meg.

A másodfokú ítélet hangsúlyozza, nem volt vitatott az alperes és az alperesi beavatkozó által sem, hogy a szellőzőrendszer pincén keresztül történő vezetése, a gépház kiépítése egyes pincerekeszek részleges, vagy teljes igénybevételeivel jár. Nem került azonban a közgyűlés előtt tisztázásra, hogy pontosan mely pincerekeszeket, mely tulajdonostársakat érint. Mindaddig, amíg ez a kérdés nem tisztázott a kiépítéssel kapcsolatos döntés az építés elfogadása nyilvánvalóan érdeksérelmet jelent azon tulajdonosok számára, akiknek kizárólagos használatú pincerekeszét ez a kialakítás elvonja, vagy korlátozza. E körben azonban még a fellebbezési tárgyaláson is ellentétes nyilatkozatok hangzottak el. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság arra a jogi következtetésre jutott, hogy a felperes jogos érdekeit sértik a perben megtámadott határozatok.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Hivatkozott a Pp. 3. § /2/ bekezdésének a 215. §-nak, a 164. § /1/ bekezdésének, a 221. §-nak, valamint a 206. §-nak a megsértésére.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 3. §-ában foglaltakat, a kereset rögzült. A felperes egyértelműen akként nyilatkozott, hogy érdeksérelme, jelen eljárásban nem hivatkozik, így az érdeksérelme sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem volt vizsgálható. Sem az alapító okiratnak, sem az SzMSz-nek olyan rendelkezése nincs, melyből az következne, hogy az alperesi társasházi lakásokhoz meghatározott, vagy nem meghatározott pincerekesz kizárólagos használati joga tartozna. Ennek nem mond ellent az SzMSz III/3.4. pontjában foglaltak sem.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között

vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben felhozott okokból nem jogszabálysértő.

A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet nem sérti a keresethez kötöttség elvét. Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a felperes az eljárás során végig, már keresetében, majd többek között a 27/F/1., illetve a tárgyalás berekesztése előtti beadványában, a tárgyaláson tett előadásában többek között érdeksérelemre is hivatkozott. Kizárólag az elől zárkózott el, hogy szakértői bizonyítást kérjen, de jelen perben állított érdeksérelem elbírálásához szakértő igénybevétele nem volt szükséges.

Az alperes és az alperesi beavatkozó maga ismerte el többek között a fellebbviteli tárgyaláson, hogy a pincerekeszek, vagy azok legalább is egy része a tulajdonostársak kizárólagos használatában áll. A felperes által jelenleg is kizárólagosan használt pincerekeszt érinti a gépház kialakítása, a szellőző vezetése. Magában ezen előadásokból is egyértelműen megállapítható, hogy az alperesi társasházban az egyes pincerekeszek kizárólagos használatban vannak, a tervezett szellőző berendezés a felperest az általa kizárólagosan használt pincerekesz használatában legalább is korlátozná. Így nem iratellenes, a logika alapvető szabályait nem sértő a másodfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy a szellőző berendezés tervezett kialakítása a kisebbség jogos érdekét sérti.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes, illetve az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a felperesnek a felülvizsgálati eljárásban a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdése alapján megállapított perköltségét megfizetni, mely az ÁFA-t is magában foglalja.

Budapest, 2012. április 10.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke,előadó-bíró
Gyöngyösiné dr. Gyügyei Klára sk. bíró
Dr.Szabó Péter sk. bíró