

**A KÚRIA  
mint felülvizsgálati bíróság**

*Pfv.VII.20.434/2012/6.szám*

*A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Andrási Gergely ügyvéd által képviselt felperesnek a László és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 20.P.XII.21.798/2009. számon indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.613/2011/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő*

*í t é l e t e t :*

*A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott rendelkezéseit nem érinti, a támadott részét hatályában fenntartja.*

*Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 20.000 (húszezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.*

*Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.*

*I n d o k o l á s*

*Az alperesi társasházban 6 lakás került - sorház jelleggel - kialakításra, melyből a felperes és felesége kizárólagos tulajdonában van az 1. számú lakás. Az építési engedélyezési eljárásban benyújtott tervrajz szerint az alperesi ingatlanban az egyes lakásokhoz tartoznak az azok előtti és mögötti kertészetileg lehatárolt udvarrészek.*

*Az alperes 2005. december 22-én kelt alapító okirata III/A/ rész VIII. és IX. pontja szerint közös tulajdonban vannak a telken belüli járdák és utak, valamint a parkosított zöld kert és az udvar. Az alapító okiratnak a külön tulajdonról szóló III/B. pontja értelmében az építőközösségi megállapodásban rögzített, a kertre és a parkolóra vonatkozó, a tényleges használatnak is megfelelő szabályozást az alapító okirat nem érinti.*

*Az alperes szervezeti-működési szabályzattal nem rendelkezik.*

*A tulajdonostársak 2008. augusztus 9-én olyan helyszínrajzot írtak alá, melyen feltüntették az egyes lakásokhoz tartozó udvari*

gépkocsi beállóhelyek tervezett fekvését. Az alperesi társasház a 2009. április 15-én megtartott közgyűlésén meghozott 2. számú határozatával (a továbbiakban: áprilisi határozat) ezen aláírt helyszínrajz alapján rendezte az egyes lakásokhoz tartozó parkolóhelyeket az alábbiak szerint: az 1. számú, felperesi lakáshoz tartozó két beállóhely közül az egyik az utca felől tekintve az udvar bal oldali szélén, a lejáró alatt, a másik pedig e lakás udvar szintjén lévő ablak előtti közvetlen területre esik. Ugyanezen határozat értelmében az 5. számú lakáshoz tartozó beállóhely az 1. számú lakás beállóhelyei mellett van, amelynek megközelítését és használatát annak tulajdonosai biztosítani kötelesek.

A felperes e közgyűlési határozat ellenére ragaszkodott ahhoz, hogy a korábbi gyakorlat szerint a lakása előtti teljes terület az ő használatában maradjon.

Az alperesi tulajdonostársak a 2009. december 21-én megtartott újabb közgyűlésükön elfogadott 5. számú határozatukkal (a továbbiakban: decemberi határozat) úgy döntöttek, hogy „a kényelmes parkolóhely megközelítés biztosítása érdekében, minden lakáshoz egy darab udvari beállóhely tartozik. Ennek megfelelően az utcafrontról nézve a bal oldalon kényelmes két beállóhely létesül”, amelyből az egyik az 1. számú lakáshoz, a másik pedig az 5. számú lakáshoz tartozó.

A felperes keresetében az áprilisi és a decemberi határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy azok sértik a tulajdonostársak között kialakult, és az építőközösségi szerződésben rögzített használati rendet, amely ezen szerződés megkötésétől kezdve biztosítja számára a lakásához tartozó kertrész - benne a lakása előtti udvari terület - kizárólagos használatát. Előadta, hogy a határozatok sértik az alapító okiratban foglaltakat, valamint a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét okozzák.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi ellenkérelmében vitatta, hogy a felperesnek a lakásához tartozó kertrészen kizárólagos használati joga lenne. Állította: ilyet az építőközösségi megállapodás, illetve az alapító okirat nem rögzít. Álláspontja szerint az alperes akkor is jogosult lett volna a megváltozott viszonyok alapján a használatot megváltoztatni, ha a felperes bizonyítani tudta volna a kizárólagos használatához való jogát. Előadta, a parkolóhelyek használatának megváltoztatása azért volt szükséges, mert a tulajdonosok gépjárműveinek száma megnőtt, és valamennyiüknek biztosítani kívánták az udvari beállítás lehetőségét. Az alperes hivatkozott arra is, hogy a felperest nem érte jogos érdeksérelem, hiszen az áprilisi határozat szerint a parkolóhelyeit tudja használni. Az udvari részen két parkolóhelye

van, továbbá a mélygarázsban is rendelkezik beállási lehetőséggel. Ezzel szemben a többi tulajdonosnak csak egy parkolóhely jut az udvaron. Az alperes szerint a decemberi határozat azért nem tekinthető a felperes jogos érdekét lényegesen sértőnek, mert számára a többi tulajdonossal megegyező számú parkolóhelyet biztosít.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a decemberi határozat érvénytelen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Bizonyítottanak találta azt a tényt, hogy a felperes a lakásához kapcsolódó kertrészt 1985. óta, a sorház felépítésétől és használatbavételétől kezdődően kizárólagosan használta, a tulajdonostársak közötti megállapodás alapján. Az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy az ezt követően az egyes tulajdonostársakhoz tartozó gépjárművek számának megnövekedése miatt a többi tulajdonosnak jogos igénye keletkezett arra, hogy autóival az ingatlana udvarán parkolhasson. Az alperes az áprilisi határozat meghozatalakor a társasházi közös tulajdonban álló udvaron kialakult használat megváltoztatását ezzel indokolta. Az elsőfokú bíróság a gépjárművek számának felperes által sem vitatott tényét olyan körülménynek tekintette, amely miatt a korábbtól eltérő ingatlanhasználat kialakítását nem tartotta jogszabálysértőnek. Rámutatott, az áprilisi határozat mindössze egy parkolóhelynyi terület használatától fosztotta meg a felperest, lehetővé téve ezzel, hogy az 5. számú lakás tulajdonosának is legyen egy felszíni parkolóhelye.

Mindezek alapján e közgyűlési határozatot nem találta a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42. § /1/ bekezdése szerint sem jogszabályba, sem az alperes alapító okiratába ütközőnek, illetve olyannak, amely a felperes mint kisebbségben maradt tulajdonostárs jogos érdekeinek lényeges sérelmével járna.

Az alperes decemberi határozatára nézve, ezzel szemben, megállapította, hogy az a kisebbségben maradt tulajdonostárs jogos érdekeit lényegesen sérti, mert a felperestől indokolatlanul vont el még egy parkolóhelyet. Olyan alperesi érdek nem merült fel a perben, amely a felperes nyilvánvaló sérelmével szemben mérlegelhető lenne.

A felperes és az alperes fellebbezései folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezések indokaira tekintettel rámutatott: a Tht. 23. § /2/ bekezdése alapján a közgyűlés a közös tulajdon használatának módját meghatározhatja, a tulajdonostársak közgyűlési határozattal megváltoztathatják a kialakult használati rendet. Erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha azok a körülmények, amelyek a használat szabályozása alapult, utóbb lényegesen megváltoztak. A másodfokú

bíróság megítélése szerint az a tény, hogy az alperesi társasházban a tulajdonosok gépjárműveinek száma megnövekedett, szinte valamennyien nem egy, hanem legalább két autóval rendelkeznek, olyan körülményváltozásnak minősül, amely indokolja a használat újrarendezését. A korábban kialakult használati rend változatlanul tartása ugyanis a többi tulajdonostársnak a Ptk.140.§(1) bekezdésében biztosított, a közös tulajdon birtoklásához és használatához fűződő jogos érdekét lényegesen sérti. A másodfokú bíróság - egyetértve az elsőfokú bírósággal - ezzel szemben a decemberi határozat meghozatalakor már nem látta megállapíthatónak, hogy az újabb változtatás a tulajdonostársak személyében, a családok összetételében, az igényekben bekövetkezett változások miatt szükséges volt. Véleménye szerint az alperes által hivatkozott tények - a felperes hozzáállása az áprilisi határozathoz, a vele való további viták elkerülése - nem szolgáltatottak kellő alapot arra, hogy rövid időn belül ismét a felperes kárára rendezzék a használatot.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes annak hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok jogszabálysértő módon értelmezték a Tht. 42. § /1/ bekezdésében írt kisebbségi jogos érdek lényeges sérelmének fogalmát. Vitatta azt, hogy az áprilisi közgyűlési határozat meghozatalát követően nem következett be olyan változás, amely indokoltá tette volna a használat újrarendezését. Állította: már az áprilisi határozathozatalt megelőzően fennálltak azok a körülmények - a felperes részére rendkívüli előnyöket biztosító többlethasználat, a gépkocsi számának növekedése -, amelyek egyértelműen indokolták a decemberi határozat elfogadását. Az alperes hivatkozott arra is, hogy a felperesnek a decemberi határozattal érintett használattal kapcsolatos jogához legfeljebb méltányolható érdeke fűződik, ez azonban nem minősíthető a Tht. 42. § /1/ bekezdése szerinti jogos érdeknek. A felperesi többlethasználat közgyűlési határozattal való indokolt korlátozása nem járt a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt nem találta jogszabálysértőnek.

A felülvizsgálati eljárás tárgyát kizárólag a jogerős ítéletnek a decemberi közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításáról szóló rendelkezése képezte. A felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy a másodfokú bíróság a Tht. 42. § /1/ bekezdésének megsértése nélkül állapította-e meg, hogy az

említett közgyűlési határozat a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

A peres felek egyezően adták elő, hogy e határozat a felperes használatra vonatkozó jogának további korlátozását eredményezte az áprilisi határozatban foglaltakhoz képest. A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy egy ilyen korlátozás esetén a többségben lévő, illetve a kisebbségben maradt tulajdonostársak eltérő érdekeit kell egybevetni. Az alperes által hivatkozott többségi érdekeket - a gépjárművek, illetve a családok számának megnövekedése miatti változtatáshoz fűződő igényt - az áprilisi közgyűlési határozat meghozatala során a tulajdonostársak már figyelembe vették. Az így elfogadott - és a jogerős ítélettel érvényesnek minősített - használat jogának rendezéséhez képest a decemberi határozat meghozataláig eltelt 8 hónapban nem történt olyan - az alperes által a megelőző eljárások során igazolt - változás, amely ismételten indokoltta tette volna a felperes részére egyértelműen kedvezőtlen, újabb határozat meghozatalát.

A tulajdonostársnak jogos érdeke fűződik ugyanis ahhoz, hogyha a közös tulajdon használatára nézve - egymás kölcsönös érdekeire tekintettel - határozat meghozatalára kerül sor, annak rövid időn belüli újabb megváltoztatásától ne kelljen tartania. E jogos érdek lényeges sérelmével jár, ha a mindennapi életvitelt, a kialakult szokást, amely az elfogadott használati renden alapult, ismételten, egy újabb használati rendhez kell igazítani.

Mindezek alapján jogszabálysértés nélkül jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a decemberi közgyűlési határozat tekintetében megvalósult a felperes mint kisebbségben maradt tulajdonostárs jogos érdekének lényeges sérelme, és ezért a határozat a Tht. 42. § /1/ bekezdése szerint érvénytelen. A Kúria emiatt, a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ bekezdés és /5/ bekezdéseire - ÁFA-val növelt összegben kötelezte a felperes jogi képviseleti munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

Budapest, 2013. február 5.

Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.a tanács elnöke, Dr.Osztovits András sk.előadó-bíró, dr.Csóke Andrea sk.bíró

