

Pfv.VII.20.528/2012/9.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Geri Ügyvédi Iroda által képviselt I. r. és **II. r. felpereseknek** dr. Kussinszky Péter ügyvéd ügygondnok által képviselt **alperes** ellen, akinek pernyertessége érdekében a Novák és Társai Ügyvédi Iroda a perbe beavatkozott **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 3.P.I.24.325/2008. szám alatt indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.023/2011/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem és az alperes által benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság 30. sorszámú ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az elsőfokú bíróság által érvénytelennek nem nyilvánított valamennyi 2008. november 25-én hozott határozat érvénytelen, egyebekben helybenhagyja ide nem értve a perköltségre vonatkozó rendelkezést.

Egyetemlegesen kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 280.000 (kettőszáz-nyolcvanezer) Ft együttes első, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá a kirendelt ügygondnok részére további 35.000 (harmincötezer) Ft első, másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült ügygondnoki díjat, valamint az államnak külön felhívásra 47.000 (negyvenhétezer) Ft fellebbezési és csatlakozó felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Alperesi társasház az 1948. december 2-án kelt alapító okirattal

két albetéttel alakult meg. A felperes tulajdonában álló albetét 115,82 m² alapterületű a közös tulajdonból hozzátartozó 3000/10000 tulajdoni hányaddal, míg beavatkozó tulajdonát képező albetét 143,5 m² alapterületű a közös tulajdonból hozzátartozó 7000/10000 tulajdoni hányaddal. Közös tulajdonba tartozik a 34,32 m²-es házmeister lakás. A beavatkozó 2008. szeptemberében jutott a fenti tulajdoni illetőségéhez adásvétel jogcímén, 2008. október 6-án lépett birtokba és a tulajdonjogát 2009. január 15-én jegyezte be a Budapest I. számú Körzeti Földhivatal a határozatával. A beavatkozó 2008. november 25. napjára közgyűlést hívott össze. A közgyűlés 9 határozatot hozott.

A felperesek keresetükben a közgyűlésen elfogadott valamennyi határozat érvénytelenségének megállapítását és az alperes perköltségben való marasztalását kérték. Kérelmük indokaként mind alaki, mind tartalmi érvénytelenségi okokra is hivatkoztak. Többek között arra, hogy az alperesi beavatkozó még nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos a közgyűlés napján.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, melyben a beavatkozó is csatlakozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperesi társasház 2008. november 25. napján tartott közgyűlésen elfogadott 2. sz. határozata, a 4. és 5. számú határozatoknak a 72.000 Ft, illetve 21.600 Ft árajánlat elfogadására vonatkozó rendelkezése, továbbá a 6., 7., 8. és 9. számú határozatai érvénytelenek, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest 60.000 Ft részperköltség megfizetésére, az alperes részére kirendelt ügygondnok díját 25.000 Ft-ban állapította meg.

A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a beavatkozót az alperessel egyetemlegesen kötelezte az elsőfokú perköltség megfizetésére a felperesek javára, egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyta. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 12.000 Ft fellebbezési illetéket. Kimondta, hogy a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Egyetértett az elsőfokú ítélet azon megállapításával, miszerint a felperesek által kifogásolt beavatkozó tulajdonjog bejegyzésének hiánya nem teszi érvénytelenné a vitatott határozatokat. Álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem vitatottan visszaható hatályú, így érvénytelenséget utóbb nem eredményezhet az hogy a közgyűlés időpontjában a beavatkozó érvényes kötelmi jogcíme csak széljegyezve volt és a tulajdonjoga csak utóbb került bejegyzésre. A másodfokú bíróság egyebek mellett azt is kifejtette, miszerint ráutaló magatartással született döntés arról, hogy a tulajdonközösség társasházként működik, továbbá a társasházakról

szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) alkalmazásával. A Tht. 38. § /1/ bekezdése kogens szabály, melytől a társasház alapító okirata érvényesen nem térhet el, tehát a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint kell hogy megillessen a szavazati jog.

A jogerős ítélet ellen a felperesek felülvizsgálati kérelmet, az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet, míg az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be.

A felperesek az összes határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Fenntartották azon nyilatkozatukat, miszerint a perbeli közgyűlés időpontjában 2008. november 25-én a beavatkozó még nem volt tulajdonostárs, következésképpen nem rendelkezett a tulajdonost megillető rendelkezési joggal, hiszen a tulajdonjogát a 2009. január 15-ei bejegyzés hozta létre.

A jogerős ítélet jogszabálysértő, mert ellentétes a Pp. 3. § (2) bekezdésében, a Ptk. 143. § -ban és a Tht. 28 - 42. § -ban foglaltakkal.

A Ptk. szótöbbséges határozatot kíván meg, amit nem lehet ráutaló magatartással hozni.

A társasház alapító okirata 1948 óta rendezi a közgyűlés jogintézményét, a Tht. hatálybalépését követően vált főszabállyá a hatlakásosnál kisebb társasházakban ennek mellőzése, kivéve, ha a többség ennek alkalmazását határozatban elrendeli. Indokolás nélkül maradt, hogy a Tht. mely rendelkezései kogensek, melyek nem. Összességében a meghozott határozatok sértik a kisebbség jogos érdekeit.

Az alperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a közgyűlési határozatok érvénytelenségét megállapító részében kérte hatályon kívül helyezni a jogerős ítéletet és e körben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását. Többek között előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez fűződő joghatály a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával következik be. E körben hivatkozott a 18/2010. (XI.8.) KK véleményre és az Inyvtv. 44. § (1) bekezdésére. Előadta, hogy a bejegyzés visszaható hatálya folytán annak a tulajdonostársnak is érvényessé válik a szavazata, akinek a tulajdonjoga a közgyűlésen történő szavazáskor még nem került bejegyzésre, de széljegyben már feltüntetésre került.

Az eljáró bíróságok a Tht. 42. § (1) bekezdésének téves értelmezésével állapították meg, hogy a 2., 6., 7. számú közgyűlési határozatok valamint 4. és 5. határozatok részben sértik a kisebbség jogos érdekeit ezért érvénytelenek.

Az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Többek között előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés visszaható hatályú, ami azt is jelenti, hogy a bejegyzett tulajdonjog alapján a széljegyzés időpontjára

visszaható hatállyal kell a bejegyzett tulajdonost tulajdonosnak tekinteni, azaz minden a széljegyzés időpontjától kezdődően tulajdonosként tett jogcselekmény érvényes.

Álláspontja szerint a társasház alapító okirata már eleve tartalmazta a közgyűlés megtartására vonatkozó szabályokat, ezért nem volt szükség a Tht. 13. § (3) bekezdése szerinti döntés meghozatalára.

Amennyiben döntenie kell a tulajdonostársaknak, hogy a Tht -ben szabályozott működési rend szerint kívánják működtetni a társasházat, akkor az a Ptk. 143. § szerinti szótöbbséges határozattal történik, mely alakisághoz nem kötött. Ezt a döntést a tulajdonostársak meghozták. A felperesek tulajdonosi összejeövetelnek, míg a többségi tulajdonos közgyűlésnek minősítette az eseményt.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján és a felülvizsgálati kérelmet az alábbi indokolás mellett alaposnak találta.

A felülvizsgálati eljárás során elsősorban az volt az eldöntendő kérdés, hogy az alperesi társasházban 2008. november 25-én a határozatok meghozatalára jogszerűen került-e sor.

A Kúria a beavatkozó tulajdonjogszerzését vizsgálta elsődlegesen. Megállapította, hogy a beavatkozó a 2008. november 25-én tartott közgyűlésen még nem volt tulajdonostárs. Tulajdonjogát a földhivatal 2009. január 15-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Kúria megítélése szerint a perben eljáró bíróságok nem helyes álláspontot foglaltak el abban a kérdésben, hogy az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett tulajdonostárs jogosult-e akár a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint, akár a Tht. szabályai szerint tulajdonosi jogokat gyakorolni.

A Kúria megítélése szerint az jogosult a tulajdonosi jogok gyakorlására, aki az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzésre került figyelemmel a Ptk. 117. § (3) bekezdésében írtakra. Abban az átmeneti időszakban, amikor az ingatlan átruházásra került, de az új tulajdonos még nem került bejegyzésre, a volt tulajdonos gyakorolhatja a tulajdonnal kapcsolatos jogokat. Természetesen ezen jogok gyakorlására az ingatlan megszerzőjét feljogosíthatja. Ilyen tényállási elemre a perben az alperes vagy az alperesi beavatkozó nem hivatkozott, annak megvalósulását nem bizonyította. Ezért az alperesi beavatkozó nem volt jogosult a 2008. november 25-ei közgyűlés összehívására, a tulajdonosi jogok gyakorlására és a döntés meghozatalában sem vehetett részt. Az alperes által hivatkozott 18/2010 (XI.8.)KK véleményben írtak sem mondanak ennek ellent, az csak azt rögzíti,

hogy a tulajdonjog bejegyzése esetén a széljegyzés időpontja határozza meg a tulajdonjog keletkezésének időpontját, de nem ad eligazítást arra, hogy a széljegy és a bejegyzés közötti időszakban ki jogosult tulajdonosi jogokat gyakorolni.

A fenti jogi álláspontra tekintettel az ügy érdemi eldöntése szempontjából szükségtelen volt a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott egyéb jogszabálysértések érdemi vizsgálata, ezért azt a Kúria mellőzte.

A fentiekre tekintettel a Kúria a rendelkező rész szerinti döntését a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint hozta meg.

Az alperes és a beavatkozó az eredménytelenül előterjesztett csatlakozó felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem miatt köteles az I. és II. r. felpereseknek perköltséget (15.000 Ft lerótt kereseti illeték, 12.000 Ft lerótt fellebbezési illeték, 70.000 Ft felülvizsgálati illeték, 158.000 Ft ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíj, 25.000 Ft felperesi letétből teljesített ügygondnoki díj) egyetemlegesen megfizetni a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, illetve a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdése alapján. Továbbá az alperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt (12.000 Ft fellebbezési és 35.000 Ft csatlakozó felülvizsgálati) eljárási illetéket is az államnak külön felhívásra. A Kúria az ügygondnoki díj megállapításánál figyelembe vette az ügygondnoknak a felperesek által elnöki letétbe helyezett összegből már korábban teljesített 25.000 Ft-ot, melyet a rendelkező rész szerinti 35.000 Ft-tal egészített ki. Az alperes és a beavatkozó egyetemleges kötelezése a Pp. 83. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2012. november 27.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
Dr.Turcsánné dr.Molnár Katalin sk.előadó-bíró
Dr.Osztovits András sk.bíró