

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.263/2013/9.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Korcsmáros Iván ügyvéd által képviselt Társasház felperesnek a Kovács Kázmér Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kovács Kázmér ügyvéd által képviselt alperes ellen választottbíróági ítélet érvénytelenítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 15.G.41.833/2012/13. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Pénz és Tőkepiaci Állandó Választottbíróóság 26/2011. számú eljárásában 2012. augusztus 8-án meghozott ítéletét érvényteleníti.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.905.000 (egymillió-kilencszázötezer) Ft együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az államnak 4.282.200 (négymilliókétszáznyolcvankétezer-kétszáz) Ft együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes társasház és Önkormányzata 2007. február 23-án támogatási szerződést kötött, amely a felperes műszaki felújításához nyújtott vissza nem térítendő támogatást. A felperes a felújításokhoz szükséges önrészhez banki kölcsönt vett fel: az alperessel 2007. augusztus 27-én megkötött kölcsönszerződéssel 29.894.186 Ft-ot, a 2008. november 20-án megkötött kölcsönszerződéssel 8.921.000 Ft-ot, a 2009. szeptember 1-jén megkötött kölcsönszerződéssel 13.281.351 Ft-ot. A kölcsön biztosítékát az Önkormányzata által nyújtott óvadék és az alperes társasház közös költség követeléseire kötött zálogszerződések képezték. A kölcsönszerződéseket a felperes képviselőjében közös képviselő írta alá.

A felperes a kölcsönszerződések alatt fizetési kötelezettségével

többször késedelembe esett, ezért azokat az alperes 2011. március 24-én azonnali hatállyal felmondta és felszólította a felperest, hogy a tőke és járulék megfizetése iránti kötelezettségének tegyen eleget.

Az alperes a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság (továbbiakban: Választottbíróság) előtt előterjesztett keresetében a jelen per felperesét 33.593.954 Ft kölcsöntartozás és járulékai megfizetésére kérte kötelezni.

A választottbírósági eljárás alperese ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felek között sem a kölcsönszerződések, sem a választottbírósági szerződés nem jött létre érvényesen, mert a társasház közgyűlése nem hatalmazta fel a közös képviselőt a szerződések megkötésére. A tulajdonostársak nem is tudtak a felvett kölcsönökről, amíg a bank fel nem hívta őket a kölcsönszerződést biztosító zálogszerződések alapján a kölcsönösszeg megfizetésére.

A Választottbíróság ítéletében 27.821.761 Ft és járulékai megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megítélése szerint a kölcsönszerződések VIII.4. pont /1/ bekezdése alapján hatáskörrel rendelkezett a jogvita elbírálására. Kiemelte, hogy a választottbírósági gyakorlatnak megfelelően a Választottbíróság eljárására vonatkozó szerződéses kikötést a szerződéstől elkülönülten kell vizsgálni. Utalt arra, hogy a szerződéseket aláíró Hart Andreát a társasház tulajdonosai közös képviselőnek választották meg, aki ebben a minőségében írta alá a szerződéseket. E tényeket a választottbírósági eljárás alperese a választottbírósági eljárás során többször elismerte. A Választottbíróság úgy ítélte meg, hogy az alperesnek az a hivatkozása, mely szerint a tulajdonosok nem hatalmazták fel a közös képviselőt választottbírósági eljárásra történő szerződéskötésre, önmagában nem elegendő az aláírt és a szerződő felek által már részben teljesített szerződés létrejöttének megkérdőjelezéséhez. Ezen túl az alperes nem bizonyította, hogy a közös képviselő képviselési jogát korlátozták volna.

A Választottbíróság az alperes által hivatkozott büntető eljárások értékelésével kapcsolatban arra az álláspontra jutott, hogy nem dönthet a büntető ügyben, nyomozati hatáskörrel nem rendelkezik. Ezért a kifizetések valós tartalmát, a teljesítéseket nem vizsgálhatta felül.

A felperes keresetében a Választottbíróság ítéletének érvénytelenítését kérte a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXVII. törvény (Vbt.) 55. § /1/ bekezdés b) pontja és /2/ bekezdésének a) és b) pontja alapján. Álláspontja szerint a kölcsönszerződéseket aláíró közös képviselő nem volt jogosult a perbeli kölcsönszerződések megkötésére, azt csak és kizárólag szabályosan összehívott társasházi közgyűlésen meghozott határozat

alapján tehette volna meg. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 27. § /2/ bekezdése szerint a közös képviselőnek előkészítő és végrehajtó feladatai vannak, a döntéshozatal a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Mindezek alapján a perbeli kölcsönszerződések és az azok részét képező választottbírószági kikötések akarathiba miatt létre sem jöttek. A felperes e körben arra is hivatkozott, hogy a közgyűlés 2004. november 30-án a Bt-t választotta meg közös képviselőnek, ennek ellenére a vitatott szerződéseken a bt. egyáltalán nem szerepel, H A aláírása a bt. nevének feltüntetése nélkül nem érvényes, joghatás kiváltására alkalmatlan.

A felperes e körben arra is hivatkozott, hogy a perbeli kölcsönszerződések fogyasztói szerződések, ezért a választottbírószági kikötéseket tartalmazó pontokat a feleknek egyedileg meg kellett volna tárgyalniuk. Erre nem került sor, ezért azok nem válhattak a kölcsönszerződés részévé. Ez a szerződési feltétel a Ptk. 209. § szerint egyébként is tisztességtelennek minősül. Ezen túlmenően hivatkozott a felperes arra is, hogy a választottbírószági kikötést nem az arra jogosult írta alá, a kölcsönszerződés bűncselekmény elkövetésének eszközeként jött létre, valamint nyilvánvalóan a jóerkölcsbe és a jogszabályba is ütközik.

Mindezek alapján a Választottbírószág ítélete a Vbt. 55. § /1/ bekezdés b) pontjában és a /2/ bekezdés a) pontjában foglaltak szerint érvénytelen.

A Vbt. 55. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt érvénytelenítési ok - a közrendbe ütközés - megvalósulását állítva a felperes azzal érvelt: a Választottbírószág az eljárása során figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a kereset jogalapjaként megjelölt kölcsönszerződések bűncselekmény elkövetésének eszközei voltak, a kölcsönösszegek egészének rendeltetésszerű felhasználása és visszafizetése a társasház közös képviselőjének soha nem is volt a célja. A Választottbírószág nem alapíthatta volna az ítéletét ezekre a semmis kölcsönszerződésekre.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a közös képviselő a Tht. 50. §-ában és a 27. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a társasház nevében, mint a társasház törvényes képviselője, jogosult volt megkötni a perbeli szerződéseket, képviseleti jogának esetleges korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A választottbírószági ítélet közrendbe ütközése a felperes által előadottak alapján azért sem állapítható meg, mert önmagában még a jogszabály megsértésével hozott ítélet sem alapozza meg a választottbírószági ítélet e jogcímen történő érvénytelenítését. A felperes által hivatkozott jogellenességek egyike sem sérti közvetlenül a gazdasági-társadalmi rend alapjait. Hivatkozott arra is, hogy a perbeli szerződés nem minősül fogyasztói szerződésnek, mert a felperes nem fogyasztó: a kölcsönszerződések megkötésére a társasház gazdasági-szakmai körébe

tartozó célból került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Úgy ítélte meg, hogy a felperes nem minősül fogyasztónak a perbeli jogviszonyokban, mivel az érintett kölcsönszerződéseket kifejezetten gazdasági célzattal kötötte. A Tht. megalkotásának jogalkotói célja a társasház tulajdon biztonságos fenntartása volt. E jogszabály 56. §-ának 2. pontja fenntartás alatt az üzemeltetést, karbantartást és a felújítást jelöli meg. A társasházak esetén a felújítási munkák finanszírozásához szükséges fedezet megteremtése és az erre irányuló kölcsönszerződés megkötése a társasház szokásos gazdasági-szakmai tevékenységi körébe tartozik.

Álláspontja szerint az is megállapítható, hogy a választottbírósági kikötések a perbeli kölcsönszerződések részévé váltak. A következetes bírói gyakorlat szerint (ABH2033.875., BH2001.131.), nem önmagában a választottbírósági kikötés minősül a szokásostól eltérő szerződéses rendelkezésnek, hanem annak a szokásos szerződési gyakorlattól eltérő elhelyezésével válhat azzá. Amennyiben a szerződés részét képező üzletszabályzat tartalmazza a választottbírósági kikötést, akkor a szokásos szerződési gyakorlattól eltérő rendelkezésként kell kezelni és a Ptk. 205/B. § /2/ bekezdése szerint csak akkor válik a szerződés részévé, ha arról a szerződés megkötése előtt a másik szerződő felet tájékoztatták. A perbeli esetben azonban a kölcsönszerződések tartalmazták a választottbírósági kikötést, nem pedig a kölcsönszerződés részét képező egyéb más szerződési feltételek.

Az elsőfokú bíróság nem találta megállapíthatónak a választottbírósági kikötés érvénytelenségét sem a jogszabályba, sem a nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés jogcímén sem, mindezekre figyelemmel a választottbírósági ítéletet a Vbt. 55. § /1/ bekezdése b) pontja alapján nem találta érvényteleníthetőnek.

Az elsőfokú bíróság szerint a választottbírósági ítélet nem ütközik a közrendbe sem, mert a felperes által hivatkozott bűncselekmény esetleges értékelésére nem kerülhetett sor.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a választottbírósági ítélet érvénytelenítését megállapító határozat meghozatalát kérte. Jogszabálysértésként jelölte meg, hogy a jogerős ítélet a Vbt. 55. § (1) bekezdés b) pontjába és a (2) bekezdés b) pontjába ütközik.

A jogszabálysértés megvalósulásának indokaiként az alábbiakra hivatkozott:

- Az eljáró bíróság jogszabálysértő módon jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli kölcsönszerződések nem minősülnek fogyasztói szerződéseknek. A társasház ugyanis gazdasági tevékenységet nem végez, mivel ez utóbbi fogalom meghatározását tartalmazó, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfatv.) 6. §-ában rögzítetteket nem valósítja meg. A Thtv.

következetesen a gazdálkodás kifejezést használja, amely tartalmilag különbözik a gazdasági tevékenységtől.

- Az eljárás bíróság jogszabályba ütköző módon állapította meg azt, hogy a választottbírósági kikötések a perbeli kölcsönszerződések részévé váltak. A felperes ugyanis külön figyelemfelhívó tájékoztatást nem kapott erre a szokásos üzleti gyakorlattól eltérő kikötésre, ezért az a Ptk. 205/B. § /2/ bekezdése alapján nem válhatott a szerződés részévé.

- Az eljárás bíróság a Thtv. 28., illetve 50. §-aiba ütköző módon állapította meg, hogy a közös képviselő harmadik személyekkel szembeni képviseleti joga korlátlan. A közös képviselő csak ilyen tartalmú közgyűlési határozat esetén lett volna jogosult a kölcsönszerződés és az annak részét képező választottbírósági kikötés aláírására. Közgyűlési határozatban foglalt felhatalmazás hiányában ezek a szerződések nem jöttek létre.

- Az eljárás bíróság ítéletében nem indokolta meg a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmek elutasítását. A negyedleges és ötödleges kereseti kérelmekkel összefüggésben pedig az ítélet indokolásában felületes és hibás megállapításokat tett: a közrendbe ütközés a felperes által hivatkozott okokból megállapítható.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mert az a felperes által megjelölt okokból nem jogszabálysértő. Álláspontja változatlanul az volt, hogy a társasház nem minősül fogyasztónak, és ezáltal a perbeli kölcsönszerződések sem minősíthetők fogyasztói szerződéseknek. Utalt arra is, hogy a felperes a társasház fogyasztói jellegére a választottbírósági eljárásban nem hivatkozott, arra először az érvénytelenítési perben előadott kereset kiegészítésében utalt. Ez utóbbi beadvány benyújtására a Vbt. 55. § /1/ bekezdése szerinti határidőn túl került sor. A felperes a Ptk. 205/B. §-ában megkívánt külön figyelemfelhívás szükségességére sem hivatkozott a választottbírósági eljárásban, hanem csak az érvénytelenítési per során. Az eljárás bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg a felperes közös képviselője képviseleti jogának harmadik személyekkel szembeni korlátatlanságát. Utalt arra is, hogy a felperes állításával szemben a jogerős ítélet érdemben megindokolta a felperes másodlagos, harmadlagos, negyedleges és ötödleges kereseti kérelmeit elutasító döntését is.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt jogszabálysértőnek találta az alábbi indokok miatt.

A felperes már a választottbírósági eljárásban benyújtott érdemi védekezésében is hivatkozott a Tht. rendelkezéseire abban a körben, hogy a közös képviselő nem volt jogosult a kölcsönszerződések megkötésére, mivel arra őt a közgyűlés nem hatalmazta fel. A felperes ezt az álláspontját a választottbírósági ítélet

érvénytelenítése iránti kereseti kérelmében, és a felülvizsgálati kérelmében is fenntartotta. A Választottbíróság a választottbírósági eljárás alperesét hívta fel - többek között - arra, hogy a kölcsönszerződésekkel kapcsolatos valamennyi közgyűlési határozatot csatolja be. A választottbírósági alperes azonban éppen azzal védekezett, hogy ilyen határozatok nem születtek, ezért az arról készült jegyzőkönyvet sem tudja becsatolni.

A Kúria álláspontja szerint a perbeli kölcsönszerződésekben foglalt választottbírósági szerződést - ahogyan arra a jelen per alperese is helytállóan hivatkozott - a kölcsönszerződésektől elkülönülten kell vizsgálni. Bár a választottbírósági szerződés ténylegesen a kölcsönszerződésben található, azonban attól különálló megállapodást képez a felek között.

A választottbírósági kikötés szerződésen alapuló bíró választás: az érintett felek akaratuk kölcsönös és egybehangzó kifejezésével abban állapodnak meg, hogy jogvitájuk eldöntését választottbíróságra bízzák, ezzel együtt a rendes bíróságok eljárását mellőzik. Ahogyan arra az Alkotmánybíróság az 569/D/2005. AB határozatában rámutatott: „A választottbírósági eljárás sajátos természetű. A választottbíróság a jogviták elbírálására a szerződési szabadság alapján a szerződő felek által választott szerv, és a felek a választottbírósági eljárás kikötésével elfogadják a korlátozott jogorvoslati lehetőséget, azt, hogy perorvoslatnak nincs helye, csak a választottbírósági határozat érvénytelenítésére kerülhet sor a törvényben meghatározott esetekben.”

A Kúria megítélése szerint a Vbt. 3. §-ában előírt feltételeknek megfelelően társasházak is köthetnek választottbírósági szerződést, de a Tht. rendelkezéseinek helyes értelmezése alapján a társasház közös képviselője csak akkor írhatja alá a választottbíróság eljárásának kikötéséről szóló megállapodást, ha őt erre a közgyűlés határozata feljogosította.

A Választottbíróság saját hatáskörének vizsgálata során arra az álláspontra jutott, hogy a közös képviselő a társasház törvényes képviselőjének minősül, ezért harmadik személyekkel szemben külön meghatalmazás, vagy felhatalmazás hiányában is jogosult eljárni a társasházközösség nevében. E képviselői jogának harmadik személyekkel szembeni korlátozása a Tht. 50. § (1) bekezdése alapján hatálytalan.

A Kúria szerint a Tht. 50. § (1) bekezdése perlést könnyítő szabály: azt célozza, hogy perben ne a tulajdonostársaknak kelljen félként részt venniük, hanem legyen jogi lehetőség a társasház mint közösség perlésére, amelynek nevében a közös képviselő nyilatkozhat. E hivatkozott jogszabályi rendelkezés nem értelmezhető kiterjesztően akként, hogy az feljogosítaná a közös képviselőt olyan tartalmú megállapodások megkötésére, amelyekre

egyébként a Tht. alapján nem jogosult.

A társasház közös képviselőjének képviseleti jogköre nem korlátlan: csak azokban az ügyekben járhat el a társasház közösség nevében, amelyeknek intézésére jogszabály rendelkezése (Tht. 43. § /1/ bekezdés), vagy a közgyűlés határozata feljogosítja. A közös képviselő a Tht. 43. § /1/ bekezdése alapján nem döntéshozó, hanem döntés-előkészítő és végrehajtó szerv, önálló, harmadik személyek felé korlátlan intézkedési jogköre csak a társasház működtetésével és az épület fenntartásával kapcsolatban van.

A társasház közössége a Tht. 3. § /1/ bekezdése alapján - az épület fenntartására, az általa viselt közös név alatt - kölcsönt vehet fel. A pénzkölcsön felvételére és az ezzel kapcsolatos tennivalók intézésére a közgyűlés határozata jogosíthatja fel a közös képviselőt, e tárgyban őt a Tht. 43. § /1/ bekezdése nem hatalmazza fel az önálló döntésre. A közös képviselő tehát a kölcsön felvételét a közgyűlési határozatban foglalt végrehajtásaként intézheti.

A közgyűlés kölcsön felvételére vonatkozó határozatának ki kell terjednie a kölcsön legfontosabb tartalmi elemeire (melyik banktól, milyen összeget, milyen feltételekkel vesz fel a közösség). Ha a pénzintézet a kölcsönszerződés megkötésekor, vagy azt követően választottbírósi eljárás kikötését kezdeményezi, ez olyan kérdésnek minősül, amelyben a társasház határozata szükséges, ilyen tárgyú intézkedésre a Tht. 43. § /1/ bekezdése nem jogosítja fel a közös képviselőt. Nem dönthet tehát a közgyűlés felhatalmazása nélkül abban a kérdésben, hogy aláírja-e a választottbírósi kikötésről szóló megállapodást.

A jelen ügyben - a Választottbíróóság részben eltérő jogi álláspontja miatt is - nem került becsatolásra olyan jegyzőkönyv, amelyből megállapítható lenne, hogy a társasház közösség a választottbírósi kikötés aláírására a közös képviselőt felhatalmazta volna. Ilyen tartalmú közgyűlési határozat hiányában az egyes kölcsönszerződésekben foglalt választottbírósi szerződések nem jöttek létre.

Mivel a felperes felülvizsgálati kérelmének e hivatkozása alapján megállapítható, hogy a Választottbíróóság hatáskör hiányában járt el, a Kúria mellőzte a felülvizsgálati kérelemben megjelölt további jogszabálysértések vizsgálatát.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a Választottbíróóság ítéletét az Vbt. 55. § /1/ bekezdés b) pontja alapján érvénytelenítette.

A Kúria ítélete alapján a felülvizsgálati eljárásban és az első fokú eljárásban is pervesztes alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint - figyelemmel a

32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /1/, /2/, /5/ és /6/ bekezdéseire, 4/A. § (1) bekezdésére, valamint a kifejtett ügyvédi tevékenységre - kötelezte a felperes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére, továbbá a felperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú és felülvizsgálati eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2014. március 4.

Dr. Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András s.k. előadó bíró, Dr.Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. bíró, Dr. Csőke Andrea s.k. bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő