

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
közbenső ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.745/2015/11.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
. Varga Edit előadó bíró
. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Farkas Sándor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Marján Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Marján Adrienn Orsolya ügyvéd)

A per tárgya: tiszteletdíj és költségtérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
3.Pf.20.711/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Járásbíróság
6.P.20.401/2013/37.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A közbenső ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes társasházát a 2001. május 23-án kelt alapító okirat alapján 2009-ben jegyezte be a földhivatal. A 2003. október 4-én tartott közgyűlés a IV-10/2003. szám alatt hozott határozatában úgy rendelkezett, hogy az intézőbizottság tagjai, köztük a felperes elszámolhatják az „IN tevékenységgel” és a képviselettel kapcsolatban felmerült költségeiket, ezen túlmenően a felperes javára nettó 100.000 forint/hó összegű tiszteletdíjat állapított meg, azzal, hogy a költségtérítés és a tiszteletdíj 2002. szeptember 6-ától, számla ellenében számolható el.

A kereset és az ellenkérelem

- [2] A felperes 2013. május 21-én érkezett keresetével 4.700.000 forint összegű megbízási díj, valamint 3.051.953 forint összegű költségtérítés és járulékai megfizetésére kérte az alperes kötelezését.
- [3] Az alperes a követelés elévülésére hivatkozott, míg érdemben a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes az igényét a társasházzal szemben nem, kizárólag a tulajdonostársak ellen érvényesíthette volna, a I-8/2011. (május 28.) számú közgyűlési határozat erről kifejezetten rendelkezett, a felperesnek a közgyűlési határozat megtámadására lehetősége volt, ám ezzel nem élt. A Legfelsőbb Bíróság egyedi ügyben hozott Pfv.I.22.239/2006/11. számú határozatára is utalással kifejtette: a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően a dologi és kötelmi várományosok jogközösséget alkotnak, egymás közötti viszonyaikra a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók. Vitatta a követelés összegét is, és beszámítással élt a felperes által 1.664.561 forint és járulékainak megfelelő összegben felhalmozott üzemeltetési díjhátralék erejéig.

Az első- és a másodfokú közbenső ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletében megállapította, hogy az alperes a IV-10/2003. számú tulajdonközösségi határozat értelmében tiszteletdíj és költségtérítés megfizetésére köteles a felperes részére. Döntését azzal indokolta, hogy a kereset alapját képező tulajdonközösségi határozat meghozatalának idején ugyan a korábbi, a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény (régi Tht.) volt hatályban és csak a 2004. január 1-jével hatályba lépő 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) jelenlegi törvény tette kifejezetten lehetővé, hogy az alakuló közgyűlést követően, de a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt a tulajdonostársak gyakorolják a közösséget megillető jogokat és viseljék annak terheit, azonban a bírói gyakorlat ezt megelőzően is elfogadta a bejegyzésnek az alapító okirat elfogadására visszaható hatályát, a felperes ezért megalapozottan érvényesítette igényét a társasházzal szemben. Utalt arra: a társasház nem jogutóda a tulajdonostársak közösségének, a közösség jognyilatkozatai azonban a bejegyzés időpontjára visszamenőlegesen hatályosak, azokat a társasház jognyilatkozataként kell figyelembe venni. A kifejtettek értelmében az elsőfokú bíróság nem tartotta alaposnak az alperes elévülési kifogását, és kimondta, hogy a felperes az általa csatolt, az alpereshez címzett fizetési felszólításokkal az elévülést megszakította. Rámutatott, hogy a közgyűlés elutasító határozata [I-8/2011. (V.28.) szám] a megbízási díj tárgyában eljáró bíróságot nem köti, csupán annyit jelent, hogy a felperes követelését a közgyűlés nem teljesítette.

- [5] A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét és utalt arra, hogy a közvetlenül a jelen pert követően indult másik perben az alperes kifejezetten vitatta a jelen perben a képviselőjében eljáró személy törvényes képviselői jogosultságát, olyan érvelés alapján, amely a „még be nem jegyzett társasház” határozatainak a bejegyzési időpontjára visszamenőleges hatályosulása tekintetében megegyezik az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének indokolásával. Rámutatott, hogy az alperes nem oldotta fel a jelen és az utóbb indult perben tett nyilatkozatai közötti ellentmondást, az e perben előterjesztett ellentétes érvelése és arra alapított fellebbezése emiatt sem foghatott helyt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Továbbra is hangsúlyozta, hogy jogviszonyban a felperes a tulajdonostársak közösségével és nem a társasházzal állt, megbízása megszűnésekor a társasház még nem volt bejegyezve, tehát jogképessége a jogviszony teljes tartama alatt hiányzott, a társasház pedig a tulajdonosi közösségnek nem jogutóda. A 2004. január 1-jén hatályba lépett új társasházi törvénynek a bejegyzést megelőző működést szabályozó rendelkezései a perbeli esetre nem alkalmazhatók, az elsőfokú bíróság által hivatkozott bírói gyakorlat pedig nem jogforrás. Rámutatott: az eljáró bíróságok által követett jogértelmezés azt jelentené, hogy a kötelmi jogviszonyokban visszamenőlegesen megváltoztatható a szerződő felek személye, ez pedig a jogbiztonság elvét sértené. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a társasház jogutódi minőségét nem fogadta el, ugyanakkor ezzel össze nem egyeztethető módon kimondta, hogy az elévülést a társasháznak küldött fizetési felszólítások megszakították, pusztán azon az alapon, hogy a társasház a bejegyzéssel az alapítására visszaható hatállyal jött létre.
- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott, hogy az alakuló közgyűlésen és azt követően hozott határozatok csak akkor hatálytalanok, ha a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére valamilyen okból nem kerül sor, az adott esetben azonban az alperest bejegyezték, ezért döntése hatályossá, a társasház pedig perelhetővé vált. Helytállónak tartotta a jogerős ítéletet hozó bíróság érvelését a felperes elévülést megszakító felszólításai tekintetében is és hangsúlyozta: hogy megalapozottan érvényesítette igényét a társasházzal szemben. Nézete szerint nem szükséges bizonyítania, hogy a társasház a tulajdonosok közösségének jogutóda: jogviszonyban a társasházzal áll.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[9] A Kúria rámutat: az alperes által hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.22.239/2006/11. számú határozata más tárgykörben keletkezett, de indokolásából kiolvasható, hogy az alapító okirattal rendelkező, bejegyzés előtt álló tulajdonközösség a társasháztulajdon bejegyzésének várományosaként a társasház működésével - adott esetben az intézőbizottsági teendők ellátásával - kapcsolatban önállóan vállalhat kötelezettségeket, köthet szerződéseket; a közös tulajdon szabályai a tulajdonostársak egymás közötti viszonyaiban érvényesülnek. Mindez azért lehetséges, mert az alapító okirat elfogadásával a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 215.§-a szerinti függő jogi helyzet keletkezik. A tulajdonosi jogközösség a bejegyzést követően sem változik, csupán tulajdonjogi szerkezete módosul, emiatt a a kötelmi jogutódlás szabályai nem alkalmazhatók: szerződő, kötelezettséget vállaló félnek a szerkezetében átalakult tulajdonosi jogközösséget, a társasházközösséget kell tekinteni.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapítását, mely szerint a társasház a tulajdonközösségnek az adott jogviszonyban nem kötelmi jogutóda, a felperes által küldött fizetési felszólítások azonban megszakították a felperes követelésének elévülését, úgy kell érteni, hogy a társasház - alapítását, azaz ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően - az adott jogviszonyban megváltozott tulajdonjogi szerkezettel vesz részt, azonban azonos a felperessel szerződő tulajdonosi közösséggel. Az eljáró bíróságok ezért nem tévedtek, hanem a jogszabályoknak megfelelően állapították meg, hogy a felperes követelése nem évült el, és - az alapítással létrejövő függő jogi helyzetre, a tulajdonjogi szerkezetváltozásra figyelemmel - a társasházzal szemben érvényesíthető.

[10] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős közbenső ítéletet a Pp. 213.§ (3) bekezdése, valamint a 275.§ (3) bekezdése értelmében közbenső ítéletével hatályában fenntartotta.

Záró rész

[11] Mivel az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőt a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a ténylegesen kifejtett tevékenységgel arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2016. május 4.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó
bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró