

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.547/2015/6.

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

A felperesek: I. rendű, II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Szilvási Szilvia ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Tóth T. Zoltán)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: a felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Óvárosi Törvényszék
48.Pf.631.953/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság
2.P.52.161/2013/37.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Egyetemlegesen kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű felperes és - a részben az I. rendű felperes tulajdonában álló - II. rendű felperes kft. az alperes társasház tulajdonostársai: az I. rendű felperes a földszinten két egymás mellett található gépkocsi-tároló, míg a II. rendű felperes az ezek mellett elhelyezkedő üzlethelyiség tulajdonosa. A felperesek a három „albetét” összenyitása céljából a határolófalak megbontásával kialakították az összenyitó ajtók helyét, azonban a munkálatokhoz építési engedélyt nem szereztek be és a tulajdonostársak hozzájárulását nem kérték. Az alperes 2013. április 4-én tartott

közgyűlése 5. számú határozatával kötelezte a II. rendű felperest, hogy a falazat eredeti állapotát állítsa helyre.

- [2] A felperesek keresetükben a határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Álláspontjuk szerint a határozat sérti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 21.§ (1) és (2) bekezdéseiben, az alapító okirat V. fejezet 4. pontjában, valamint a szervezeti és működési szabályzat 1.4. pontjában foglaltakat, mert az általuk végzett átalakítás nem közös tulajdonba tartozó épületrészen történt, nem érinti az alapító okiratot, ezért ahhoz a tulajdonostársak hozzájárulása nem szükséges.
- [3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érvelt, hogy csak az „albetéten belüli” munkálatok végezhetők a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül, az „albetétek” összenyitásához a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges. Hangsúlyozta: az albetéteket elválasztó falak közös tulajdonba tartozó, szerkezeti falak, ezért az egybenyitás a Tht. 21.§ (3) és (4) bekezdései alapján az alapító okirat módosításával jár.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletét azzal indokolta, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye szerint átalakítással érintett falak nem teherhordó, hanem válaszfalak, melyek ekként a felperesek külön tulajdonában és nem a társasház közös tulajdonában állnak, és ugyancsak nem közös a falak közötti szigetelés sem. Okfejtése szerint az átalakítással érintett falak azáltal, hogy ugyanazon személy (az adott esetben a felperesek) külön tulajdonát határolják, a felperesek külön tulajdonában álló belső válaszfalnak minősülnek, melyek építési engedély és közgyűlési határozat nélkül elbonthatók. Utalt arra, hogy az egybenyitást követő használat alapot adhat a közgyűlés tiltó határozatának meghozatalára, ez a tevékenység azonban nem volt tárgya a pernek.
- [5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és elutasította a keresetet. Kifejtette: az elsőfokú bíróság tévesen mondta ki, hogy az átalakítással érintett határolófalak a felperesek külön tulajdonában állnak, az alapító okirat rendelkezése szerint ugyanis az egyes „albetéteket” elválasztó falak – függetlenül műszaki jellemzőiktől – közös tulajdonban vannak. A per eldöntése szempontjából ezért nincsen jelentősége annak, hogy a falak tartó- vagy teherhordó falak-e, megbontásukhoz szükséges-e építési engedély, illetve a falak közötti szigetelés közös tulajdonnak minősül-e. Mivel a válaszfalak a közös tulajdon tárgyai, a felpereseknek a Tht. 21.§ (1) bekezdése alapján be kellett volna

szerezniük a tulajdonosi közösség előzetes, legalább 2/3 arányú írásbeli hozzájárulását, a hozzájárulás hiányában végzett átalakítást tiltó közgyűlési határozat nem sérti sem jogszabály, sem az alapító okirat, sem az SzMSz rendelkezését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben (hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása érdekében) a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel. Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a munkálatokkal érintett válaszfalak közös tulajdonban állnak, azok ugyanis nem teherhordó falak és nem tartozik közös tulajdonba a falak közötti szigetelés sem. Utaltak az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő megállapítására, mely szerint az átalakítás nem érintett közös tulajdonba tartozó épületrészt, ezért a felperesek a munkálatokat hozzájárulás nélkül végezhették. A kifejtetteken túl méltánytalannak is tartották a közgyűlés határozatát, amely egyetlen tulajdonostárs személyes érintettségére vezethető vissza.
- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A másodfokú bíróság indokaival egyezően hangsúlyozta, hogy hozzájárulás nélkül megbontható belső válaszfalnak csak az „albetéten belüli” határolóelem tekinthető, az adott esetben azonban több különálló „albetét” egybenyitásának előkészítésére került sor, amelyek közötti határoló falak nem válnak külön tulajdonná attól, hogy az „albetétek” tulajdonosa ugyanaz a személy vagy az ő részvételével működő gazdasági társaság.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [9] A felperesek anyagi jogi szabály, a Tht. 21.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak, illetve az alapító okirat rendelkezéseinek téves alkalmazását rótták fel a másodfokú bíróságnak, álláspontjuk szerint a téves, jogszabálysértő értelmezés vezetett a keresetüket elutasító jogerős döntés meghozatalához.
- [10] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben kifejtettekkel szemben indokaira is kiterjedően egyetértett a másodfokú bíróság érdemi döntésével, ezért csupán a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel emeli ki a következőket: a másodfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy az adott esetben nem az átalakítással érintett falak műszaki jellemzői (tartó vagy teherhordó), hanem azok épületen belüli elhelyezkedése alapozza meg a jogi minősítésüket. A társasháztulajdon fogalmi sajátosságaiból adódóan, amennyiben a tulajdonostársak műszakilag különálló (vagy éppen

összefüggő), jogilag azonban önálló ingatlanok speciális tulajdoni formaként való működtetése mellett döntenek, egyúttal a külön és a közös tulajdon egysége mellett is elkötelezik magukat.

[11] A Tht. pozitív korlátot állít a külön tulajdon tárgyainak meghatározása elé: az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületszerkezeti elem akkor sem kerülhet külön tulajdonba, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van [Tht. 1.§ (2) bekezdés], a társasház alapító okirata pedig taxatív felsorolja a közösnek minősülő épületszerkezeti elemeket (alapító okirat II. pont és III. pont első bekezdés).

Helytállón mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy az alapító okirat szerint közös tulajdonnak minősülő „szerkezeti fal” kategóriájába tartoznak a perbeli, az önálló „albetéteket” egymástól elválasztó falak, és ennek funkcionális oka van: az elválasztó falak belső oldalaira az érintett „albetét” tulajdonosának van befolyása, a két oldal közötti falszakasz épsége ugyanakkor az épület egészének a műszaki állapotát befolyásolja, a tulajdonostársak közös célját szolgálja, ezért funkciójánál fogva indokolt a közös tulajdon elemei közé történő felvétele. A szerkezeti fal e jellegzetessége ugyanakkor – ahogyan arra a másodfokú bíróság helytállón utalt – nem szűnik meg azáltal, hogy két vagy több egymás melletti „albetét” egyetlen személy tulajdonába kerül.

[12] A kifejtettek értelmében a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül utasította el a felperesek keresetét, mivel az elvégzett átalakításokhoz a Tht. 21.§ (1) bekezdése értelmében a munkálatokkal közvetlenül érintett tulajdonostársak legalább kétharmad arányú írásbeli hozzájárulása lett volna szükséges, ennek hiányában az átalakítások helyreállítására kötelező közgyűlési határozat sem jogszabályt, sem az alapító okirat, sem az SzMSz rendelkezéseit nem sérti. Mindezekre tekintettel a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[13] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 337.§ (1) bekezdésének megfelelően egyetemlegesen kötelezte őket a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az alperes jogi képviselőjével 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.§ alapján az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2016. június 22.

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