

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.756/2015/6.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperesek:

A felperes képviselője: Dr. Fadgyas Norbert ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Bohus Kornél ügyvéd

Más perbeli személyek: alperesi beavatkozó

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék

48.Pf.640.873/2014/7.

Az elsőfokú bíróság neve és határozata száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság

11.P.XI.24.568/2013/14.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A döntés alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a két, műszakilag egybefüggő, a hetedik emeleten keresztfolyosóval összekötött épületből álló alperesi társasház B épülete legfelső (VII.) emelet 2. számú lakásának tulajdonosa. A társasházban elfogadott SzMSz értelmében a közös tulajdonú épületrész elidegenítése, hasznosítása tárgyában a tulajdonostársak egyhangú határozattal döntenek. A felperes kezdeményezésére a tulajdonostársak a 2012/7/15. számú, írásbeli szavazással meghozott többségi határozatukkal hozzájárultak, hogy a felperes 50 évre bérbe vegye a lakása és a lift kijárata közötti 3,633 m² nagyságú területet. A közgyűlés határozata alapján a peres felek között 2012. október 17-én területhasználati szerződés jött létre, mely szerint a felperes egyösszegű díjfizetés ellenében a közös tulajdonú épületrész kizárólagos használójaként a liftet a saját költségén olyan módon alakíthatja át, hogy a hetedik emeletre lifttel csak a kulccsal rendelkezők jussanak fel. A szerződés értelmében a felperes a lift előterét ráccsal vagy ajtóval lezárhatja, de biztosítani köteles a területen szükségessé

váló munkálatok elvégzését és az itt található mérőórák megközelítését.

A szerződéskötést követően a felperes a kizárólagos használatába vett területet - lakása falának kibontásával, a liftajtótól balra pedig fal létesítésével - lakásával egybenyitotta, ennek következtében a liftből kilépve közvetlenül a felperes lakásába lehet jutni.

- [2] Az alperesi beavatkozó 2013. decembere óta tulajdonosa az A épület hetedik emeletén található lakásnak, amit az A épület liftjéből kiszállva, a lépcsőn gyalogosan továbbmenve tud megközelíteni, mert az A épületben már korábban a felperes által elvégzett átalakításhoz hasonló lifthasználati rend alakult ki. A felperes által megvalósított átalakítás előtt a beavatkozó lakása a B épület liftje, majd a két épület közötti átjáró használata útján is megközelíthető volt.
- [3] A beavatkozó jogelődje a felperesi átalakítás következtében számára hátrányosan módosuló megközelítésre tekintettel - 1/10 tulajdoni hányadnak megfelelő tulajdonostársak támogatásával - a kérdés újratárgyalása céljából közgyűlés összehívását kezdeményezte.
- A közös képviselő 2013. szeptember 26. napjára rendkívüli közgyűlést hívott össze, az előzetesen közölt napirend 3. pontja értelmében továbbiak mellett a 2012/7/15/4. számú határozat újratárgyalása, a hetedik emeleti liftelőtér bérbeadása tárgyában. A meghívó mellékletét képező tájékoztató tartalmazta a használattal kapcsolatos helyzet és a beavatkozó jogelőd kifogásainak leírását. A megismételt közgyűlésen a jelenlévő tulajdonostársak 64,55% szavazati aránnyal elfogadott 5. számú határozatukkal visszavonták a liftelőtér bérbeadásához 2012-ben megadott hozzájárulásukat, megszüntették a területrészt bérbeadását és kötelezték a felperest az eredeti állapot helyreállítására. Ugyanezen szám alatt 72,27% arányú „igen” szavazattal felhívták a felperest a tetőfolyosó lezárásának haladéktalan megszüntetésére, teljes szélességében történő átjárhatóvá tételére, ingóságaitól való kiürítésére és a korlátokon található traverzek leszerelésére.

A kereset és az ellenkérelem

- [4] A felperes keresetével a 2013. szeptember 26-i közgyűlés 5. számú határozata, valamint a területhasználati szerződés felmondása érvénytelenségének, egyúttal a szerződés érvényességének és hatályosságának megállapítását kérte. A közgyűlési határozat érvénytelenségét a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 35.§ (2) bekezdésére alapította (előadva, hogy a rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményező tulajdonostársak indítványa a meghívónak nem volt melléklete), hivatkozott a Tht. 36.§ (2) bekezdésére (mely szerint a határozatképesség megállapítása az egyes határozatok meghozatala előtt nem történt meg) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk) 430.§ (1) bekezdésére (a határozott időre kötött szerződés rendkívüli felmondással csak szerződésszegés esetén szüntethető meg, a felperes azonban szerződésszerűen járt el).
- [5] Az alperes és a beavatkozó a kereset elutasítását kérte.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletét azzal indokolta, hogy a közgyűlésen (annak jegyzőkönyvéből kitűnően) a per tárgyát képező határozat meghozatala előtt nem történt meg a határozatképesség vizsgálata, e tekintetben a megismételt és a kitűzött időpontban megtartott közgyűlés között nincs különbség. Rámutatott: a határozat egyúttal a felperes jogos érdekét is sérti, ezért az érvénytelenséget ez okból is megállapította.
- Az alperesnek és a beavatkozónak a visszavont határozat érvénytelenségével kapcsolatos hivatkozását a megtámadásra nyitva álló határidő elmulasztása miatt nem fogadta el, az alperes

felmondása érvénytelenségét azonban megállapította, mert az abban felhozott ok - a közgyűlés határozata - nem alapoz meg rendkívüli felmondást, a rendes felmondás lehetőségét pedig a jogszabály nem biztosítja. Álláspontja szerint a megállapítási kereset Pp. 123.§-a szerinti feltételei fennálltak, így nem volt akadálya a felmondás érvénytelensége megállapítására irányuló igény érdemi vizsgálatának.

- [7] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és a keresetet elutasította. A közgyűlési határozat alaki, a Tht. 36.§ (2) bekezdésén alapuló érvénytelenségét nem tartotta megállapíthatónak, mert a megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes, a jegyzőkönyvből pedig kitűnik, hogy a közgyűlés megnyitása és a perbeli határozat meghozatala közötti időben a jelenlét nem változott. Utalt arra: a felperes sem állította a jelenlévő tulajdonosársak számának változását. Rámutatott, hogy a felperes keresetében nem hivatkozott kisebbségi érdeksérelemre, ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon, a kereseten túlterjeszkedve állapította meg e címen a határozat érvénytelenségét. A szerződés felmondása érvénytelenségének megállapításával kapcsolatban pedig az volt az álláspontja, hogy a felperesnek nincs olyan joga, amit a keresettel kért ítéleti megállapítás orvosolna: az érvénytelenséggel kapcsolatos igényét az alperes által ellene indítható perben, ellenkérelem formájában érvényesítheti.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és elsődlegesen új, a keresetének helyt adó ítélet meghozatalára, másodlagosan új eljárás lefolytatására irányult. Okszerűtlennek tartotta a másodfokú bíróság megállapítását, mely szerint a felmondás érvénytelenségének megállapítását csak az alperes által ellen indított perben kérheti, mert esetében a megállapítási kereset feltételei teljesültek, ezzel ellentétes álláspontját a másodfokú bíróság nem is indokolta. A jogerős ítélet indokolásának egészét ellentmondásosnak találta, mert a másodfokú bíróság a törvényi feltételek hiányát állapította meg, ennek ellenére a megállapítási keresettel kapcsolatban érdemi álláspontját is kifejtette. Érvelése szerint törvénysértő a másodfokú bíróságnak a Tht. 36.§ (2) bekezdésével kapcsolatos megállapítása, a törvény ugyanis kötelezően előírja a határozatképesség vizsgálatát minden határozat megszavazása előtt. Ez a kötelező szabály nem hagyható figyelmen kívül annak valószínűsítésére figyelemmel, hogy a jelenlévők számában nem történt változás.
- Hangsúlyozta: a felmondás a közgyűlési határozat érvényességétől függetlenül érvénytelen, a határozott időre kötött szerződés ugyanis a Ptk. értelmében csak rendkívüli felmondás útján, azonnali hatállyal szüntethető meg, az alperes által közölt felmondás azonban egyáltalán nem jelölte meg annak okát. A másodfokú bíróság ilyen körülmények között kompetenciáján túlterjeszkedve mondta ki a felmondás indokoltságát a felperes szerződésszegő magatartására hivatkozással: a bírói ítélet indokolása nem pótolhatja a felmondás hiányzó indokait. Megjegyezte: szerződésszegés a perben nem nyert bizonyítást, az ezzel kapcsolatos vizsgálódásnak igazságügyi szakértő bevonása mellett a terület állapotára is ki kellett volna terjednie. Utalt a társasház 2013. szeptember 26-án tartott közgyűlésén készült jegyzőkönyvre, amely a szerződés megszüntetésének okaként azt rögzítette, hogy a felperes félrevezette a tulajdonközösséget azzal, hogy egyedüli lakó az emeleten. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozta: az alperes nem lehetett olyan tévedésben, amit nem ő maga okozott vagy legalábbis felismerhetett, a ház adottságait ugyanis ismernie kellett; esetleges alperesi tévedés egyébként sem a szerződés felmondását tenné lehetővé, hanem annak érvénytelenségét eredményezné. Ugyancsak nem szolgálhat felmondás alapjául az, hogy a közgyűlés visszavonta a korábbi hozzájárulását.

- [9] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A határozat alaki érvényességével kapcsolatban a közgyűlés jegyzőkönyvére utalt, melyből aggálytalanul megállapítható, hogy a jelenlévők száma nem változott, a felperes egyébként sem hivatkozott arra, hogy a közgyűlés nem volt határozatképes, az elsőfokú bíróság ellentétes megállapítása túlterjeszkedett a kereseten. Hangsúlyozta azt is: a megismételt közgyűlés a Tht. 37.§ (3) bekezdése értelmében a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezért a határozatképesség ismételt megállapítása nem is volt szükséges. Egyetértett a másodfokú bíróság megállapításával, miszerint a felperes szerződést szegett, igazságügyi szakértő kirendelése e tárgyban nem volt szükséges, a felmondás érvénytelenségének megállapítására irányuló önálló jogvédelmi helyzet nem áll fenn. Utalt arra: 2014. október 1-jei közgyűlésén a társasház megerősítette a perbeli közgyűlési határozatot, a határozat megtámadására nem került sor, így azt érvényesnek kell tekinteni. Hangsúlyozta: a felperes a lift hetedik emeleti kijáratát a megállapodással ellentétesen elzárta a többi lakótól és azt egybeépítette a lakásával.

A Kúrai döntése és jogi indokai

- [10] A Kúria a másodfokú bíróság érdemi döntésével és részben annak indokaival is egyetértett, ezért kifejezetten a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket:
- [11] A másodfokú bíróság a közgyűlés határozatképességének vizsgálatára vonatkozó törvényi kötelezettséget nem a közgyűlési jegyzőkönyvből fakadó, valószínűségeen alapuló következtetés, hanem a törvény másik rendelkezése: a Tht. 37.§ (3) bekezdése alapján írta felül, amely szerint a megismételt közgyűlés a jelenlévők számára tekintet nélkül határozatképes. E szabályra a másodfokú bíróság ítélete is hivatkozott, csupán kiegészítő jelleggel utalt a közgyűlési jegyzőkönyv adataira és a felperes perbeli nyilatkozataira. A kifejtettek értelmében az alperes közgyűlése a törvényi rendelkezések megtartása mellett járt el, nem sértette meg a Tht. rendelkezéseit, amikor mellőzte a határozatképesség ellenőrzését és annak rögzítését. A per tárgyát képező határozat ez okból nem érvénytelen.
- [12] A felmondás érvénytelenségére irányuló kereseti kérelem tekintetében a Kúria álláspontja eltért a másodfokú bíróság indokaitól. Az adott esetben az elsőfokú bíróság ítélte meg helyesen a Pp. 123.§-ában foglalt megállapítási kereset előfeltételeit, nincs ugyanis akadálya annak, hogy a felmondást szenvedő fél annak érvénytelensége iránt pert indítson, esetében a megállapításhoz szükséges jogvédelmi helyzet fennáll. A szerződő fél a felmondás közlése esetén nem köteles megvárni a másik fél által tipikusan kiürítésre, az eredeti állapot helyreállítására irányuló per megindítását, és túrni az érvénytelennek tartott felmondás által előidézett bizonytalan helyzetet, hanem a megállapítási kereset szabályai szerint kérheti a felmondás érvénytelenségének megállapítását. Az adott esetben azonban a területhasználati szerződést megszüntető felmondás nem állt rendelkezésre. Az alperes közgyűlési határozatában foglaltak szerint ugyan a társasház „megszüntette” a terület felperes részére történő bérbeadását, ez azonban szerződéses kötelelem megszűnését nem eredményezi. A Kúrai hangsúlyozza: mind a szerződés, mind a közgyűlési határozat kötelmet keletkeztet, előbbi esetben azonban a szerződő felek megállapodása, utóbbi esetben a tulajdonostársak szavazata útján, a két eljárás {törvényben kifejezetten meghatározott esetektől eltekintve, mint például a közös tulajdonú épületrész elidegenítése [Tht. 10.§ (2) - (5) bekezdés]} nem helyettesíthető. A perbeli területhasználati szerződést a társasház képviselőjében eljáró közös képviselő kötötte a felperessel, ezért annak megszüntetése is kötelmi jog szabályainak megfelelően létrehozott és közölt jognyilatkozattal, felmondás útján lehetséges. A jelen per tárgya azonban az alperes közgyűlési határozatának érvénytelensége volt, amelyet a felperes részben -

tévesen - felmondásként értelmezett, ez azonban nem változtat azon, hogy a közgyűlés határozata a felperes által felhozott okok miatt nem volt érvénytelen, csupán alkalmatlan a célzott joghatás kiváltására: a területhasználati szerződés megszüntetésére.

- [13] Mivel a kifejtettek értelmében jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - részben eltérő indokolással - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint kötelezte az alperes 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. július 13.

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