

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.013/2016/8.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Puskás Péter előadó bíró
Tamáné dr. Nagy Erzsébet bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Cziráki és dr. Icsu Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Icsu Róbert ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

Az I-II. rendű alperesek képviselője:

. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda, ügyintéző:
dr. Izsák Orsolya
ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője:
ügyvezető

A per tárgya: szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
II. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
117.Pf.639.315/2015/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Bíróság
8.P.III.24.792/2014/15.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 15. sorszámú ítéletét helybenhagyja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.- II. rendű alpereseknek 200.000 (kétszázezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes a II. rendű alperes társasház - amelyben a felperes lakástulajdonnal rendelkezik - közös képviselője. A II. rendű alperes közgyűlésén 2009. június 16-án határozattal elfogadták a költségmegosztókon alapuló fűtés elszámolás módját és azt, hogy a későbbiekben fognak szavazni a kompenzációról és a költségmegosztókkal nem rendelkező lakásokról. 2009. december 11-én az I. rendű alperes a II. rendű alperes képviselőjében szerződést kötött a III. rendű alperessel a fűtési díj - 70 %-ban költségmegosztón alapuló, 30 %-ban fix, a fűtött légköbméter szerinti megosztásán alapuló - fogyasztói egységekre történő felosztásáról és elszámolásáról. 2011. március 21-én a II. rendű alperes oly módon határozott, hogy nem támogatja a kompenzációt a szélső és legfelső lakások tekintetében. 2012. december 31-én az I. rendű alperes a II. rendű alperes képviselőjében eljárva új vállalkozási szerződést kötött a fűtési díj felosztásáról és elszámolásáról a III. rendű alperessel.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a II.- III. rendű alperesek közt 2009. december 11-én létrejött szerződés érvénytelen. Keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezett közgyűlési felhatalmazással arra, hogy az általa alkalmazott 70-30 %-os megosztáson alapuló elszámolást alkalmazza a fűtési díj egységekre történő felosztása és elszámolása során. Ez a kedvezőtlenebb fekvésű lakások esetében, mint amilyen a felperesé is, hátrányos. A szerződés érvénytelenségét annak a jogszabályba és jóerkölcsebe ütközésére alapította.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték, hivatkoztak annak elévültségére, továbbá a felperes keresetességi jogának a hiányára és a kereset érdemi megalapozatlanságára.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a társasház nem hozott olyan határozatot, amely a költségelosztás százalékos módját meghatározta volna. Az I. rendű alperes közös képviselő azonban a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 43. §-a szerinti jogkörénél fogva jogszerűen járt el akkor, amikor a II. rendű alperes nevében a III. rendű alperessel szerződést kötött. Az I. rendű alperes a költségmegosztók használatára vonatkozó közgyűlési határozat birtokában a távhőszolgáltatásról szóló 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) előírásának megfelelően jogosult volt a szerződés megkötésére és a felosztási arány meghatározására. Nem volt megállapítható így a szerződés jóerkölcsebe ütközése és mivel alapos volt az I.- II. rendű alperesek elévülési kifogása is, a kereset elutasításra került.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy a II.- III. rendű alperesek között 2009. december 11-én létrejött vállalkozási szerződés érvénytelen.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesnek, mint társasházi tulajdonosnak jogi és vagyoni érdeke fűződik a társasház harmadik személyekkel kötött szerződéseinek tartalmához, feltételeihez. A szerződés a felperes jogait közvetlenül is érintette, így megállapítható volt, hogy a kereset előterjesztésének a feltételei fennálltak. A kereset éppen azon alapult, hogy a társasházi közösségtől kapott felhatalmazás nélkül került sor a szerződés megkötésére, így a másodfokú bíróság megállapíthatónak találta a szerződés jogszabályba ütközés miatt fennálló érvénytelenségét. A II. rendű alperes ugyanis nem hozott olyan közgyűlési határozatot, amely a költségelosztás százalékos módját meghatározta volna, ennek hiányában pedig az I. rendű alperes nem volt jogosult a II. rendű alperes képviseletében a III. rendű alperessel az abban foglalt tartalommal 2009. december 11-én a szerződést megkötni. Az I. rendű alperes a Thtv. 43. § (1) bekezdés a) pontja alapján a perbeli szerződés megkötésére - a társasházi közgyűlés felhatalmazása nélkül - nem volt jogosult. A II.- III. rendű alperesek szerződése ennek megfelelően a Thtv. 43. § (1) bekezdés a) pontjába ütközése folytán semmis.

A felülvizsgálati kérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a felperesnek nem állt fenn a perindításkor védendő jogi érdeke, nem tett arra vonatkozó jogi előadást és nem is bizonyította, hogy az általa fizetendő fűtési díj magasabb lenne és ha igen, akkor mihez képest. A felperes az előadása szerint a régi, légköbméter alapú elosztáshoz szeretne visszatérni, de ez esetben kérdéses, hogy hogyan érvényesülhetne a közgyűlés által megszavazott költségmegosztásos elszámolás. Nem támasztotta alá a felperes az általa hivatkozott műszaki problémákat sem, az általa igénybe vett jogvédelmi eszköz pedig nem tudja betölteni a funkcióját, mert a II.- III. rendű alperesek közt azóta már egy másik szerződés van érvényben. A felperes tehát keresetösségi joggal nem rendelkezik, így a jogerős ítélet sérti a Pp. 123. §-ában, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 234. § (1) bekezdésében és a Pp. 3. § (1) bekezdésében foglaltakat. A felperes oldalán tehát nem állt fenn olyan anyagi jogi jogosultság amely jogvédelemre szorulna, illet a felperes nem is jelölt meg, de amennyiben ez megállapítható lenne, akkor az a megkötött újabb szerződés folytán azóta már megszűnt. A felperes nem volt elzárva a teljesítés követelésétől sem, így a megállapítási kereset előterjesztésének a feltételei hiányoztak.

A jogerős ítélet a kereseten túlterjeszkedve állapította meg olyan jogszabálysértés alapján a szerződés jogszabályba ütközését, amelyre a felperes a keresetében nem hivatkozott. Az, hogy a jogerős ítélet jelentőséget tulajdonított a megosztási aránynak azt támasztotta alá, hogy a tényállás nem került a kellő mértékben feltárássra, mert ez egy olyan megosztási standard volt csupán, amelyet a jogszabály is alkalmazott. Ez az arányosság nem azonos a kompenzációval, amiről a II. rendű alperes külön határozatot hozott olyan tartalommal, hogy azt nem kívánja alkalmazni. Álláspontja szerint nem állapítható meg, hogy a szerződés miatt ütközött a másodfokú bíróság álláspontja szerint a Thtv. 43. § (1) bekezdés a) pontjába foglaltakba, ezért a jogerős ítélet ez okból is jogszabálysértő. A közgyűlés egyébként 2011. március 21-én jóváhagyta a szerződésben rögzített megosztási arányt, de hivatkozott a II. rendű alperes arra is, hogy a Thtv. 3. § (1) bekezdése, valamint a 43. § (1) bekezdés b) pontja felhatalmazta az I. rendű alperest a szerződés megkötésére és nem szükséges a részéről, hogy minden szerződéskötéshez külön kérje a közgyűlés jóváhagyását.

[7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem alapos.

- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg, de a Kúria a másodfokú bíróság által abból levont jogi következtetésekkel csak részben értett egyet.
- [10] A jogszabályba ütközés egyike a bíróság által hivatalból is megállapítható semmisségi oknak, így nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen a másodfokú bíróság akkor, amikor a szerződés Thtv. 43. § (1) bekezdés a) pontjába ütközését állapította meg. Ez a kérdés egyébként a kereseti kérelem alapján is vizsgálándó volt, hiszen a felperes arra is alapította az igényét, hogy az I. rendű alperes közgyűlési határozat nélkül kötötte meg a sérelmezett szerződést.
- [11] A közös képviselő I. rendű alperes a Thtv. 3. § (1) bekezdése szerint jogosult volt a II. rendű alperes társasház képviseletében a III. rendű alperessel szerződést kötni. Magára a szerződés megkötésére a 2009. június 16-i közgyűlési határozat alapján szintén jogosult volt, mert a szerződés megkötése abból következett, hogy a közgyűlés a költségmegosztáson alapuló elszámolás módját választotta. A megkötött szerződés ennek megfelelően ez okból nem ütközött jogszabályba. A megkötött szerződéssel azonban - annak tartalmát tekintve - az I. rendű alperes valóban túlterjeszkedett a közgyűléstől kapott felhatalmazáson, mert a jogerős ítéletben megállapítottaknak megfelelően a közgyűlés nem hozott olyan határozatot, amely meghatározta volna a költségmegosztás százalékos mértékét.
- [12] A Kormányrendelet 17/E. § (1) bekezdése 30-50 %-os mértékben határozta meg az épületrészek fűtött légtérfogata arányában számítható fűtési hőmennyiséget. Ez a százalékos mérték tehát nem egy pontosan meghatározott százalék figyelembe vételét írta elő, így a szerződés szerinti mérték, bár megfelelt a jogszabály szerinti megosztási standardnak, mégis önkényes megosztást alkalmazott. Közens jogszabályi rendelkezés hiányában tehát a közgyűlés lett volna jogosult a megosztás százalékának a meghatározására, azaz a közgyűlésnek kellett volna e tekintetben is határozatot hoznia.
- [13] A per tárgyát a II.- III. rendű alperesek által kötött szerződés érvényessége képezte. Ennek tekintetében pedig figyelemmel kellett lenni arra is, hogy az I. rendű alperes jogosult volt a II. rendű alperes képviseletére és túllépte ugyan a képviseleti jogkörét, de a képviselt II. rendű alperes utóbb ezt kifejezetten jóváhagyta. A II. rendű alperes ugyanis a 2011. március 21-i határozatában oly módon döntött, hogy a szerződésben is szereplő 30-70 %-os érték szerinti felosztáson felül további kompenzációban a szélső és legfelső lakások nem részesülnek. Ezzel a közgyűlés tehát döntött arról is, hogy a 30-70 %-os felosztást

kifejezetten elfogadta. Ezt a határozatot nem támadták meg, így utóbb az már nem sérelmezhető, a szerződés tehát a régi Ptk. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ez okból sem tekinthető érvénytelennek.

- [14] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Záró rész

- [15] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a határozatát a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.

- [16] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban, a 239. § alapján pedig a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az I.- II. rendű alperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból és a lerótt felülvizsgálati illetékből álló fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

- [17] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. május 23.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző