

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.594/2016/6.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin előadó bíró

Dr. Pecsénye Csaba bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Krepsz Edina ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

dr. Izsák Orsolya ügyvéd

A per tárgya:

Kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 61.Pf.638.406/2015/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 1.P.III.20.826/2014/20.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperes részére 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes fűtése korszerűsítést kívánt végrehajtani. A vállalkozó felperes 2010. június 21-én 22.472.000 forintos részletes árajánlatot adott az alperes akkori közös képviselője részére. Az ajánlat tartalmazott egy hőközpont fejlesztést is. Az ajánlatban a felperes rögzítette, hogy az ÖKO-program keretében ingyenesen elkészíti a társasház pályázatát, és függetlenül attól, hogy

nyernek-e vagy sem, sikerdíj semmilyen esetben nem jár. A felperes kérte a társasház tulajdonostársainak nyilatkoztatását arról, hogy támogatják-e a társasház energetikai fejlesztését. Ajánlatát 2010. szeptember 15-ig tartotta fenn.

- [2] A társasház 2010. július 28. és 2010. augusztus 10. között írásbeli szavazást tartott. A 2010. szeptember 29-én készült jegyzőkönyv szerint a társasház írásbeli szavazása során a következő 3. számú határozatot hozta: „3772/7080 tulajdoni hányad igennel, 952/7080 tulajdoni hányad ellenszavazattal a tulajdonosi közösség elfogadta a felperes árajánlatát és megbízta a céget, hogy adja be a pályázatot, amely tartalmazza a hőközpont fejlesztését és egy alacsonyabb hődíj fizetését az írásos ajánlat szerint (a pályázat megírása ingyenes) 7 éves futamidőre 52 nm lakás 17.991 forint/hó, 32 nm lakás 11.071 forint/hó". E határozatot a törvényes határidőn belül senki nem támadta meg bíróság előtt.
- [3] Ezt követően a felperes elkészíttette az ÖKO-program keretében a pályázati anyagot, amely alapján az alperes 11.002.722 forint támogatásban részesült. Ilyen összegre 2012. május 22-én a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium és az alperes támogatási szerződést kötött.
- [4] A támogatásról szóló értesítést követően 2011. november 18-i keltezéssel a felperes egy alá nem írt vállalkozási szerződés tervezetét küldött az alperes részére, amelyben a vállalkozói díjat bruttó 21.788.445 forintban jelölte meg. A szolgáltatás tárgya az alperesi épület fűtési rendszerének felújítása volt, azonban e vállalkozási szerződésben a hőközpont fejlesztése már nem szerepelt. E szerződés aláírására nem került sor.
- [5] Az alperesi társasház a 7/2011. (XII.13.) számú közgyűlési határozatával úgy döntött, hogy az elnyert támogatás alapján megvalósítandó fűtésekszerűsítési kivitelezési munkákat nem a felperestől, hanem a ... Kft.-től rendeli meg 20.927.780 forint vállalkozói díj mellett.
- [6] A felperes a 2013. október 31-én kelt levelében felhívta az alperest arra, hogy nyilatkozzon, mikor kezdhető meg a teljesítés, a munkaterületet mikor kívánja átadni. Az alperes a 2013. november 7-i válaszában úgy nyilatkozott, hogy a felperessel vállalkozási szerződést nem kötött, így teljesítésre nem tart igényt.
- [7] A felperes a 2013. december 12-én kelt levelében a peres felek között 2010. szeptember 29-én létrejött szerződéstől elállt, és bejelentette kártérítési igényét az alperes felé 5.062.412 forint összegben. Az elálló nyilatkozatot az alperes 2013. december 21-én vette át.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes módosított keresetében kártérítés jogcímén 5.000.000 forint és kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy a felek között 2010. szeptember 29-én érvényes vállalkozási szerződés jött létre, azonban miután az alperes

felszólítás ellenére nem biztosította a munkaterületet, jogszerűen élt az elállás jogával, ezért az alperes köteles az elmaradt hasznában jelentkező kárát megtéríteni.

- [9] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a szerződés létrejöttét, így az elállás jogkövetkezményeinek alkalmazhatóságát.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy a felperes mint vállalkozó és az alperes mint megrendelő között 2010. szeptember 29. napján vállalkozási szerződés jött létre, a felperes 2010. június 21-i ajánlata szerinti tartalommal. Döntését azzal indokolta, hogy az alperes - a felperes felhívása ellenére - a munkaterületet kivitelezésre alkalmas állapotban a felperes részére nem adta át, ezért a felperes a 2013. december 21-én hatályosult nyilatkozatával a szerződéstől elállt, és az ennek folytán a felperest ért kár megfizetésére az alperes köteles.
- [11] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatta, és ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest első- és másodfokú perköltség, valamint eljárási illeték megfizetésére.
- [12] A jogerős ítélet értelmében a felperes a 2010. június 21-én kelt írásbeli ajánlatában maga határozta meg saját ajánlati kötöttségének időtartamát 2010. szeptember 15. napjában. Az alperesi társasházközösség azonban a 2010. július 28. és augusztus 10. közötti írásbeli szavazásának eredményét 2010. szeptember 29-i keltezésű jegyzőkönyvben rögzítette, a közös képviselő tehát csak ezt követően volt abban a helyzetben, hogy a felperes részére nyilatkozatot tegyen. Arra nem merült fel peradat, hogy az ajánlati kötöttséget meghosszabbították volna, így a közös képviselő felperes részére eljuttatott nyilatkozata új ajánlatnak minősült, amelyre a felperesnek kellett volna kifejezett elfogadó nyilatkozatot tennie, erre azonban nem került sor. Ezért a vállalkozási szerződés a felek között nem jött létre. A felperes az ÖKO-programra nézve a pályázat megírását elvégezte, azonban e tevékenysége ingyenes volt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [13] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és - tartalmilag - az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Jogszabálysértésként az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 213. § (1) bekezdése, 214. § (4) bekezdése, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 3. § (1) bekezdése, 27. § (1) bekezdése, 40. § (1) és (3) bekezdése megsértésére hivatkozott.

- [14] Álláspontja szerint a szerződés létrejöttének feltételei teljesültek, miután a címzett ajánlata elfogadására a társasház volt jogosult, az írásbeli szavazás pedig 2010. július 28. és 2010. augusztus 10. napja között lezajlott. Az írásbeli szavazás útján létrejött határozatot azon a napon kell meghozottnak tekinteni, amikor a szavazásra nyitva álló határidő eredményesen lezárult, azaz 2010. augusztus 10-én, így az alperes még az ajánlati kötöttsége határideje alatt elfogadta az ajánlatát. Szerinte az, hogy a közgyűlés határozatáról alakszerű jegyzőkönyvet a közös képviselő csak 2010. szeptember 29-én állított ki, nem releváns, a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon azonosította a társasház tulajdonostársai által tett elfogadó nyilatkozattal a 2010. szeptember 29-i jegyzőkönyvet. A 2015. április 15-én kelt előkészítő iratára utalással kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság tévesen állapította meg az elfogadott ajánlat tartalma tekintetében, hogy az ajánlatban ingyen vállalta el a pályázatírást.
- [15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [16] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [17] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [18] A jogvitában azt a kérdést kellett eldönteni, hogy a megtett jognyilatkozatok a peres felek között szerződéses kötelmet keletkeztettek-e vagy sem.
- [19] A felperes a keresetlevelében, majd a 2013. október 31-i előkészítő iratában maga hivatkozott arra, hogy 2010. szeptember 29-én jött létre szerződés a felek között az írásbeli szavazás eredményeként hozott határozat alapján. A felülvizsgálati kérelmében már arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a szerződés az írásbeli szavazás lezárultával, 2010. augusztus 10-én létrejött, és csupán az erről történő értesítésre került sor a 2010. szeptember 29-i határozat közlésével.
- [20] A Tht. 3. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdése alapján a társasházak közös képviseletére, többek között e jogkörben a társasház nevében jognyilatkozat tételére a közös képviselő jogosult, ilyen jogosítványa a legfőbb döntéshozó szervnek [Tht. 27. § (1) bekezdés] nincs.
- [21] Amennyiben a társasházközösség írásbeli szavazással [Tht. 40. § (1) bekezdés] dönt, az utolsó szavazat beérkezését követően állapítható meg, hogy a határozat meghozatalához szükséges többségi szavazat leadásra került-e.
- [22] A Tht. rendelkezéseiből az következik, hogy ha írásbeli szavazásra kerül sor, úgy a szavazás eredményét a társasházközösség tulajdonostársaival közölni kell [Tht. 40. § (3) bekezdés], hiszen

a szavazatok leadása időben elhúzódóan történik (Kúria Pfv.I.20.312/2013/4.). A perbeli esetben az írásbeli szavazás eredményének megállapítására került sor a 2010. szeptember 29-i határozattal. A tulajdonostársak ekkor és ebből értesülhettek a leadott szavazatok érvényességéről és a támogató, valamint ellenző szavazatok számarányáról.

- [23] A társasházközösség tulajdonostársai a társasházközösséget érintő kérdésekben - többek között írásbeli szavazás útján - határozhatnak. A szavazás eredményét azért szükséges megállapítani és erről a tulajdonostársakat értesíteni, mert a társasházközösség életében lényeges kérdés, hogy a meghozott határozat a tulajdonostársak vonatkozásában mikortól hatályos. Az, hogy a szavazás érvényes és eredményes volt-e, kizárólag belső jogviszonyra tartozó kérdés. A külső, harmadik személyek felé irányuló jogviszonyokban csak a társasház nevében jognyilatkozat tételére feljogosított közös képviselő - és a fenti garanciális okok miatt kizárólag a szavazás eredményének megállapítását követően - tehet olyan jognyilatkozatot, aminek kötelelemkeletkeztető hatása van. Ilyen jogi következmény a leadott utolsó szavazathoz nem fűződhet, a szavazat leadása önmagában ugyanis még a belső társasházi jogviszonyban sem joghatást kiváltó jogi tény.
- [24] Így a 2010. szeptember 29-i határozat meghozatalát megelőzően az alperes képviselőletében a felperes ajánlata tekintetében elfogadó nyilatkozat megtétele nem volt lehetőség. Minderre tekintettel a Ptk. 213. § (1) bekezdésének megsértése nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az ajánlati kötöttség felperes által meghatározott időtartamának leteltét követően megtett, közös képviselőtől származó alperesi jognyilatkozatnak nem lehetett szerződést keletkeztető hatása, miután az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbítására semmilyen adat nem merült fel.
- [25] Az ajánlati kötöttség időtartamának lejártát követően az alperes részéről az írásbeli szavazás eredményét ismertető jognyilatkozat legfeljebb a Ptk. 214. § (4) bekezdése szerinti új szerződési ajánlatnak tekinthető, miután pedig ezt szerződéskötés nem követte, így a megtett jognyilatkozatok a Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében szerződést nem hoztak létre, ezért a felperes szerződésszegésen alapuló kártérítési igényének elutasításáról jogszabálysértés nélkül határozott a másodfokú bíróság.
- [26] A felperes felülvizsgálati kérelmében kifogásolta az ÖKO-program keretében történt pályázatírás vonatkozásában a 2015. április 15-i előkészítő iratában foglalt jogi álláspontjának figyelmen kívül hagyását. Az ezzel összefüggő hivatkozásait azonban a Kúria érdemben nem tudta vizsgálni, tekintettel arra, hogy a Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében magában a felülvizsgálati kérelemben szükséges megjelölni a jogszabálysértés szöveges indokolását is, annak hiányában pedig a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el [1/2016. (II.15.) PK vélemény 6. pont, BH2005.290., BH2011.259.]. E kíváncsolomnak a korábbi beadványokra, az ott előterjesztett jogi érvekre történő hivatkozás - a jogi álláspont

kifejtése nélkül - nem felel meg (BH1995.99.II.).

- [27] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [28] A Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az alperes jogi képviseletével kapcsolatosan felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [29] A Kúria a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése folytán - kérelemre - tárgyaláson bírálta el.
- [30] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. június 15.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró