

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.149/2017/6.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró,
Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda., ügyintéző: Dr. Dobrossy István
(ügyvéd)

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: Dr. Balázs Imre ügyvéd (Dr. Balázs Imre Ügyvédi Iroda,

A per tárgya: bérleti díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (31. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Gyulai Törvényszék
9.Pf.25.487/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Békéscsabai Járásbíróság 3.P.20.941/2015/15.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 139.400 (százharminckilencezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi a felperest, hogy felhívásra az állam javára fizessen meg 439.000 (négyszázharminckilencezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felperes 2014. június 10. napján előterjesztett, majd módosított keresetében 2.829.936 forint elmaradt bérleti díj, ennek 2013. május 6. napjától számított késedelmi kamata, 1.560.000 forint használati díj, ennek 2016. február 22. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy 2002. május 2. napján a helyrajzi számú társasházi ingatlan tulajdonosaként a kizárólagos használatában álló (a keresetlevél ezt a megfogalmazást tartalmazza) területből minimálisan 25 m²-t bérbe adott az alperesnek öt évre 25.000 forint/hó bérleti díj ellenében. A szerződésben rögzítették, hogy a bérleti díj minden év június 1. napjától kezdődően a KSH által megállapított előző évi infláció mértékével, de legalább 12%-kal emelkedik. Az alperes a bérelt területet beépítette, ezáltal a szerződésben vállalt kötelezettséget - miszerint ott kerthelyiséget üzemeltet - megszegte. Ténylegesen azt beépítve az alapító okirat szerint az alperes kizárólagos

tulajdonában álló ingatlannal együtt, annak szerves részeként használja, anélkül hogy az alapító okiratot a tulajdonosok módosították volna. A bérleti szerződés határozott időre jött létre, az 2007. május 2. napján lejárt, de a jogviszony a szerződés 6. pontja alapján további öt évre meghosszabbodott, 2012. május 2. napján szűnt meg. Az alperes ennek ellenére az ingatlant - megállapodás hiányában is - használja díjfizetés nélkül. Használata jogcím nélküli. A bérleti, illetve használati díj megfizetésére vonatkozó felszólítása eredménytelen maradt. Bérleti díj címén 2002-2012 közötti időre, használati díjra 2012 májusától tartott igényt. Keresete jogszabályi hivatkozása a régi Ptk. 112. § (1) bekezdése volt.

- [2] Az alperes védekezésére előadta, hogy az alperes maga sem vitatta a bérleti jogviszony fennállását, ezért ennek alapján a bérleti díj mindaddig megilleti, amíg a jogviszony tart. Tévesnek minősítette a szerződés alaki hibájára történő hivatkozást, nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felek valós akaratát tükröző írásba foglalt szerződést a felperes részéről ki írta alá. Nem érvénytelenségi ok, ha a szerződést nem a képviselőre jogosult személy írja alá. Amennyiben az aláíró személynek nem volt meghatalmazása a szerződés megkötésére, úgy a régi Ptk. 221. § (1) bekezdésének az álképviselőre vonatkozó előírásait kell alkalmazni. A bérleti díj megemlése a szerződés értelmében a bérbeadó egyoldalú jogosultsága volt, ahhoz az alperes hozzájárulása nem kellett. Tévesnek minősítette a szerződés 2007. május 2. napján történt megszüntetésére vonatkozó előadást, hiszen az alperes továbbra is használja a bérleményt. Az alperest több esetben szóban és írásban is felszólította a bérleti díj teljesítésére, e tárgyban a csatolt 2013. május 6. napján kelt iratára hivatkozott. Állította, hogy tanú 1 (a szerződést aláíró felperesi ügyvezető) - magánszemélyként vagy egyéni vállalkozóként - az alperes tartozását illetően nem tehetett beszámítási nyilatkozatot. Nyilatkozata szerint egy ideig kiállította a számlákat, egy idő után ez azért nem történt meg, mert alperesi nem teljesítés okán a be nem folyt összeg után nem kívánta az áfát befizetni.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a helyrajzi számú 116 m² területű, természetben számú társasházi ingatlan, melynek fagylaltozó a rendeltetése. Az egészhez viszonyítottan 2132/10.000 tulajdoni hányadot jelent. A többi albetét a helyrajzi számú 5993/10.000 tulajdoni hányaddal, a helyrajzi számú 1103/10.000 tulajdoni hányaddal és a helyrajzi számú 772/10.000 tulajdoni hányaddal. Az alapító okirat szerint az albetétek mindenkori tulajdonosának osztatlan közös tulajdonát képezi az 1071 m² területű telek, a földrészlet, amelyen az épületek állnak. A helyrajzi számú albetét tulajdonosa jogosult volt a vázrajzon „A”-val jelölt 102 m² nagyságú területet használni, míg az udvar többi része közös használatban maradt. 2002. évben a saját tulajdonát képező üzlethelyiségben éttermet kívánt nyitni, de az akkor hatályos előírások szerint ehhez szükséges volt legalább 25 m² terület hozzáépítése. A közös használatú udvarra történő építés végig a felperes és a többi tulajdonos tudtával és beleegyezésével zajlott. Az ellen egyikük sem tiltakozott, az építmény fennmaradásához és használatbavételéhez hozzájárultak. A felperes által hivatkozott 2002. május 2-i megállapodás az alperes által beépíteni kívánt területre vonatkozott, és a megállapodás szerint jogosult volt a beépítésre. Állította, hogy nem a helyrajzi számú külön tulajdonú ingatlan tulajdonosa által kizárólagosan használt területre vonatkozott, mert azt a felperes már korábban beépítette. A megállapodás tárgya tehát az alapító okirat szerint a társasház közös használatában lévő, így bármely tulajdonos által szabadon használható udvarrésze vonatkozott. Az éttermet egyébként egy évig üzemeltette, ezt követően különböző gazdasági társaságokkal kötött bérleti megállapodásokat, mely társaságokban a felperes szerződést aláíró ügyvezetője is érdekeltségekkel rendelkezett. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes többségi befolyással rendelkező tagja nemcsak hogy tudott az alperes által létesített felépítményről, de egyéb társasági érdekeltségén keresztül használója is volt. A 2002. május 2-i megállapodást illetően előadta, hogy az létre nem jöttek minősül, mert felperes részéről csak az egyik ügyvezető írta alá, azonban ő csak a másik ügyvezetővel együttesen volt jogosult a céget jegyezni. A szerződés okirati formája tehát nem felel meg a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (rég)

Gt.) 39. § (1), 40. § (1), (3) bekezdésének, a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény 17. § (1) bekezdésének a régi Ptk. 205. § (1) bekezdésének, így létre nem jönnek minősül, mert a felperesi társaság cégjegyzéséhez - a társasági szerződés értelmében - a két ügyvezető együttes aláírására lett volna szükség. A létre nem jött szerződésből jogok és kötelezettségek egyik fél számára sem keletkeznek. Jelezte, a szerződés létre nem jöttére utal, hogy a felperes az új, megemelt díjat soha nem közölte, számlát nem állított ki, vagyis az állítólagos követelését nem tette esedékessé. Ha a bíróság ennek ellenére a szerződés létrejöttét megállapítaná, úgy annak jogszabályba ütközés okán fennálló semmiségére hivatkozott a már megjelölt jogszabályok alapján. De hivatkozott a régi Ptk. 112. §-a és 140. § (1) bekezdése megsértésére is. A társasházi alapító okirat szerint az udvar (102 m² kivételével) közös tulajdonban és közös használatban van. A megállapodásból az tűnik ki, hogy a szerződés tárgya nem a felperes kizárólagos használatában lévő terület. Ezért jogszabálysértő a megállapodás, ami a tulajdonosnak az osztatlan közös tulajdonból őt megillető rész használatát ellenérték megfizetése fejében biztosítja. Hangsúlyozta, hogy az általa létesített épületrész nem jelent túl- vagy többlethasználatot, mert meg sem közelíti azt a térmértéket, amit a tulajdoni hányada arányában használni jogosult. A felperes a megállapodásban több jogot ruházott át, mint amivel maga rendelkezett, mert egymaga nem volt jogosult a közös tulajdon bérbeadására. Rendelkezési joga csak a saját tulajdoni hányada erejéig áll fenn, és a szerződést a többi tulajdonos nem írta alá. Végezetül hivatkozott arra, hogy ha a bíróság a szerződés létrejöttét és érvényességét megállapítaná, úgy a felperesi követelés 2012. május 2. napján elévült, mert az annak 3. és 6. pontja alapján nem hosszabbodott meg, 2007. május 2. napján megszűnt. A szerződés meghosszabbodása csak alperesi kérésre következett volna be, de ilyen alperesi jognyilatkozat megtételét a felperes nem igazolta. A felperes az alperest teljesítésre nem szólította fel, így a szerződés megszűnéséhez képest a követelés 2012. május 2. napján elévült. Ha a szerződés mégis meghosszabbodott volna, úgy a felperes követelése a 2008. május hónapját megelőző időre évült el, mert a felperes 2013 májusában közölt felszólítást az alperessel. Érvelése szerint ráépítéssel tulajdonjogot szerzett a felépítmény alatti földterületre, és a tulajdonszerzése mindennemű harmadik személytől jövő használati igényt megszüntet. Az összecszerűséget vitatta, mert a felperes soha nem közölt bérleti díjemelést és a megemelt összeget.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] A Békéscsabai Járásbíróság 2016. április 27. napján meghozott 3.P.20.491/2015/15. számú ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg tizenöt nap alatt az alperesnek 585.090 forint perköltséget, felhívásra az államnak 564.120 forint le nem rótt eljárási illetéket.
- [5] Az elsőfokú bíróság ismertette a jogviszony fennállása idején hatályban volt régi Ptk. 236. § (3) bekezdését, mely szerint a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadóak. A megtámadásra a jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján a megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt. A felperes szerződéskötésnél eljáró ügyvezetője tanúként előadta, hogy úgy emlékszik, a másik ügyvezetőtől a megállapodás aláírásakor volt meghatalmazása, de ez az eljárás során nem került elő. Az ügyletkötésben részt nem vevő ügyvezető előadta, hogy előzetesen volt tudomása az ügyletről, de arra nem emlékszik, hogy a másik ügyvezetőnek adott-e meghatalmazást. Elmondta, a cég működésébe napi szinten egyáltalán nem folyt bele, de a megállapodás létrejötté előtt a másik ügyvezető tájékoztatta, ezen belül arról, hogy milyen megállapodást akar kötni, de az ügyletkötésnél nem volt jelen. Az elsőfokú bíróság rögzítette, ha ketten közösen jegyzik a gazdasági társaságot, akkor önmagában nem teszi az egyik fél által jegyzett szerződést érvénytelenné, hogy azt a másik nem írta alá. E körben a régi Gt. 39. § (1), 40. § (1) és (3) bekezdését hívta fel. A régi Ptk. 221. § (1) bekezdése értelmében, aki képviselői jogkörét jóhiszeműen túllépi, vagy anélkül, hogy képviselői

joga volna, más nevében szerződést köt, és az akinek nevében eljár, nem hagyja jóvá, köteles a vele szerződő félnek a szerződés megkötéséből eredő kárát megtéríteni. Az ügyletkötésben részt nem vevő ügyvezetőnek, mint képviselőnek a szerződést aláíró ügyvezető eljárását utólag kellett volna jóváhagynia, ilyen azonban az eljárás során nem nyert bizonyítást.

- [6] A régi Ptk. 140. § (1) és (2) bekezdésének felhívását követően kifejtette, hogy a szerződés 2. pontja szerint a felperes az 1. pontban körülírt szabad udvari területből a tulajdoni hányadából adja bérbe a 25 m² alapterületet. Tehát szó sem volt arról, hogy a felperes esetleg a saját 102 m² kizárólagos használatában álló területből adott volna bérbe. A perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szerint a vázrajzon a 102 m² máshol helyezkedik el, mint a kérdéses 25 m² alapterületű felépítmény, amelyet az alperes a közös használatú udvarban épített fel. A felperes tehát, mint egyik tulajdonostárs olyan ingatlanrészt adott bérbe, amelyhez a többi tulajdonostárs hozzájárulása lett volna szükséges, de amely hozzájárulással nem rendelkezett. Ezért a szerződés érvénytelen, hiszen a közös területből történő bérbeadás csak a tulajdonostársak egyetértésével történhetett volna.
- [7] Ha és amennyiben a per tárgyát képező szerződés érvényes volna, a felperest csak a bruttó 25.000 forint bérleti díj illetné meg, mert minden évben közölni tartozott volna a KSH által az előző évre megállapított infláció mértékével, de legalább 12%-kal felemelt bérleti díj összegét. A felperes jogosult volt a bérleti díj felemelésére, de ennek mértékét köteles lett volna közölni, és mert ezt nem tette meg, nem érvényesíthet magasabb bérleti díjat.
- [8] A régi Ptk. 303. § (3) bekezdésére utalva alaptalannak minősítette a kamat iránti követelést is, mert a peradatok szerint a felperes 2002-2003. év óta számlát az alperesnek nem állított ki. A bírói gyakorlat szerint a számlázási kötelezettség elmulasztása jogosulti késedelemnek minősül, és ezért az alperes a mulasztás idejére nem kötelezhető késedelmi kamat fizetésére.
- [9] minősítette a 2012. május 3. napjától előterjesztett használati díj iránti követelést is. A felek szerződése 2012. május 2. napján megszűnt, a közös tulajdonban álló terület tekintetében a használati díj iránt a felperes legfeljebb a többi tulajdonostárssal közösen léphetett volna fel.
- [10] A felperes indítványára az újabb szakértő kirendelését mellőzte, mert önmagában az a körülmény, hogy a felperes nem fogadja el a szakértői véleményt, még nem ok az új szakértő kirendelésére.
- [11] A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) bekezdése alapján határozott.
- [12] A felperes az ítélet megváltoztatása és a kereseti kérelmének megfelelő határozat meghozatala érdekében fellebbezett.
- [13] A Gyulai Törvényszék 2016. szeptember 12. napján meghozott 9.Pf.25.487/2016/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt nap alatt 127.000 forint fellebbezési perköltséget, az államnak felhívásra 351.195 forint fellebbezési illetéket.
- [14] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperes a módosított ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes a szerződés megkötésére nem volt jogosult, mivel a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanrészek hasznosítására nem a tulajdonostársak, hanem a társasház-közösség jogosult. Ezen igénye érvényesítéséhez azonban sem viszontkereset, sem kifogás nem szükséges, mert ez a hivatkozása - tartalma alapján - a szerződés semmisségére utal. A perbeli szerződés megkötésekor a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény (rég. Tht.) volt hatályban, melynek 17. § (1) bekezdése kimondja, minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A (2) bekezdés szerint a közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A szerződés tárgya közös tulajdonú és közös használatban lévő ingatlanrész volt. Ennek kizárólagos használatára a felperes nem jogosult. A közös tulajdonban és közös használatban lévő terület rész hasznosítására kötött felperesi szerződés jogszabályba ütközik, mivel ilyen

szerződést jogosultként a társasház köthetett volna közgyűlési határozat alapján. A felperes maga sem hivatkozott arra, hogy ilyen tárgyú közgyűlési határozatot hoztak volna. A használati díj iránti igény érvényesítésére sem a felperes, hanem a társasházközösség lenne jogosult. Ezen okfejtésre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú keresetet elutasító ítéleti rendelkezés megváltoztatására nem talált alapot, de azt részben eltérő indokok alapján hagyta helyben.

- [15] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdésével és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésével indokolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát, másodlagosan ez elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a megtámadási kifogással kapcsolatos jogi álláspontja szembehelyezkedik az irányadó jogszabályi rendelkezésekkel. A 2002. május 2. napján megkötött szerződést a felek helybenhagyóan írták alá, és éveken keresztül annak tartalmi elemeit nem kifogásolták. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság nem látta megalapozottnak a régi Ptk. 205. § (1) bekezdésében foglaltakat, nevezetesen, hogy a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jött létre, e § (2) és (3) bekezdésére figyelemmel a lényeges kérdésekben megállapodtak és együttműködtek. Az alperes is elismerte a jogügylet létrejöttét. Ezen jognyilatkozattal szemben az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az alperesi beadvány a régi Ptk. 236. § (3) bekezdése szerint a követeléssel szembeni megtámadási jog kifogás útján történő érvényesítését jelenti. A felperes szerint azonban kifogást csak viszontkereset formájában lehet előterjeszteni, ilyen azonban a perben nem történt. Ezért érthetetlennek minősítette, miért tekintette a bíróság érvénytelennek a 2002. óta egyik fél által sem kifogásolt jogügyletet. A megtámadási kifogást csak a bérleti/használati díj jogalapja és összecszerúsége tekintetében lehetett volna vizsgálni az esetben, ha az alperes viszontkeresetet előterjeszt. Nincs jelentősége annak, ki írta alá a felperes részéről az alperes által sem vitatottan a felek valós szerződési akaratát tartalmazó szerződést. Az a rendelkezés, miszerint a társasági szerződésben együttes képviseli jogosultságról állapodtak meg az alapítók, nem jelenti azt, hogy a cégjegyzésre jogosult egyik tag valamely ügylet lebonyolítására a másik ügyvezetőnek ne adhatna meghatalmazást. A perbeli esetben az ügyletkötésben részt nem vevő ügyvezető utólagosan tudott a jogügyletről, azt jóváhagyta, az ezzel ellentétes hivatkozás iratellenes. Alaptalan az alperesnek a szerződés létre nem jöttére, illetőleg semmisségére vonatkozó viszontkeresetként elő sem terjesztett álláspontja, melynek alapján a bíróság sem állapította meg a jogügylet érvénytelenségét. Nincs adat arra az ítéletben, hogy a bíróság miért tagadta meg a szerződést szerkesztő ügyvéd meghallgatását, mely indítvánnyal mindkét fél egyetértett. A másodfokú bíróság korábbi hatályon kívül helyező határozatában szempontokat adott a jogvita elbírálására. Ehhez képest megalapozatlan az elsőfokú bíróság hivatkozása, hogy a szerződés 2012. május 2. napján megszűnt, hiszen a jogviszony változatlan tartalmi elemekkel használati megállapodássá szelídült, miután az alperes folyamatosan és azóta is használja a telek ingatlanrészét. Nincs egyértelművé téve az ítéletben, hogy a szerződés miért tekinthető érvénytelennek. Felperesi álláspont szerint a szerződés érvényesen létrejött. A jogvita elbírálása során nem a régi Ptk. 140. § (1) bekezdéséből kell kiindulni, hiszen a per tárgyát képező ingatlan társasház. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a terület használatát a régi Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint bírálta el, mert a jogvitát a régi Tht. alapján kellett volna elbírálni. A közös tulajdonú, illetve közös használatú belső területek nincsenek hozzá integrálva a kizárólagos tulajdonú területrészekhez, ezért minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, használatára. Ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A felperesi gazdasági társaság osztatlan közös eszmei

hányadának terhére, annak megfelelő területre létesített az alperes felépítményt. Jogilag nem helytálló az a hivatkozás, hogy a felperes az osztatlan eszmei közös tulajdoni hányadából nem adhatott bérbe 25 m² területet. Nem világos az sem, hogy a bíróság az alapító okirat mellékletét képező megosztási vázrajzon hol tudná megjelölni a felperest megillető 102 m² kizárólagos használatú területet. Ilyen kizárólagos használatú terület nincsen, hiszen közgyűlési döntés sincs a birtoklás, használat és hasznosítás módját illetően. Az alperes által létesített felépítmény nemcsak egyszerű közös tulajdonú terület használatáról szól, hanem arról, hogy a felépítménnyel bővült az alperes kizárólagos tulajdonlású területe. A bérleti/használati díj összegszerű megállapítása mellett jognyilatkozat hiányában egyébként sem kellett volna a szakértőnek eljárnia, és e kérdésekre válaszolnia, különös tekintettel arra, hogy földmérési kompetenciával nem rendelkezik. Az alperes által létesített felépítmény nem az alperes kizárólagos tulajdonában lévő területen épült, hanem az alapító okiratban eszmei hányadként nevesített terület terhére. A szakértő átsiklott azon, hogy a felek között bérleti szerződés jött létre a 25 m² telekterületre, azaz a felépítmény felperesi eszmei hányad terhére épült, és ezért volt szükséges a bérleti szerződés megkötése. A közös tulajdonra vonatkozó egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad, azaz az eszmei hányad nem forgalomképes, az csak a lakásingatlanok együtt ruházható át. Ehhez képes jogilag sem értelmezhetőek azok a kifejezések, amelyeket a szakértő használ, így „közös terület”, „kizárólagosan használt terület”. Megalapozatlannak minősítette a bérleti/használati díj szakértői megállapítását is, hiszen összehasonlítható adatok nem állnak rendelkezésre, és az önkormányzat rendszerint a piaci érték feletti bérleti/használati díjjal számol. A másodfokú bíróság azzal a rövid indokolással hagyta helyben az elsőfokú ítéletet, hogy a régi Tht. 17. § (1) bekezdése szerint ugyan minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A jogerős ítélet utalt még e § (2) bekezdésére, miszerint a közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A per tárgyát képező megállapodás azonban nem közös tulajdonú és közös használatban lévő ingatlanrész eltérő használatára vonatkozott, hanem a felperest megillető eszmei hányad egy részének hasznosítására utalt. Ezt nemcsak az alperes, de a többi társasházi tulajdonos is tudomásul vette, vagyis, hogy a felperes eszmei hányada terhére az alperes többtelekhasználati jogot szerzett, és nemcsak a földterületet használta, hanem azon felépítményt is létesített, amit mindegyik társasházi tulajdonos elfogadott, tudomásul vett. Ezért a megállapodás nem ütközik a régi Tht.-be vagy más jogszabályi rendelkezésbe. A földtulajdonost, ha egyúttal társasházi tulajdonostárs is, a használat joga a régi Ptk. szerint illeti meg, ilyen esetben a földtulajdonos tekintetében nem társasházi külön tulajdonról beszélünk, mert az csak lakás és nem lakáscélú helyiség lehet. Ezt a tulajdonjogi viszonyt tehát nem a társasházi törvény, hanem a régi Ptk. szabályozza. Így nem volt szükség közgyűlési határozatra. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 205. § (1), 236. § (3) bekezdését, a régi Tht. 17. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg.

- [17] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felperes felülvizsgálati kérelmében helytelen tényt állapított meg, és figyelmen kívül hagyta a jogerős ítéletet. Az eltérő indok részeként nem a felperes által előadott régi Ptk. 236. § (3) bekezdésének jogsértő alkalmazását vette figyelembe, hanem indokolása a szerződés semmisségére utalt. Az ítélet egyértelműen tartalmazza, hogy az alperes módosított ellenkérelmében arra hivatkozott, miszerint a felperes a szerződés megkötésére nem volt jogosult, mivel a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanrészek hasznosítására nem a tulajdonostársak, hanem a társasházközösség jogosult. Ezen igénye érvényesítéséhez azonban sem vizontkereset, sem kifogás nem szükséges, mert a szerződés semmisségére utal. Szó sincs tehát a jogerős ítéletben a régi Ptk. 205. § (1), 236. § (3) bekezdésének alkalmazásáról, hanem a szerződés semmisségének hivatalból történő megállapításáról. E körben a másodfokú bíróság helyesen alkalmazta a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4/b. pontját azzal a kiegészítéssel, hogy az alperes a semmisségi okra már az elsőfokú eljárásban hivatkozott. Helyes tehát a másodfokú bíróság azon ténymegállapítása, miszerint a

használati díj iránti igény érvényesítésére a felperes nem volt jogosult, annak jogosultja a társasházközösség. A helyes törvényi hivatkozás a régi Tht. 17. § (1) bekezdése.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az irányadó jogszabályok téves alkalmazásával állapította meg a 2002. május 2. napján megkötött szerződés érvénytelenségét. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

- [19] A Kúria előjáróban rámutat, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet (Pp. 270. § (2) bekezdés), ezért a felülvizsgálati kérelem mindazon részét illetően, ami kizárólag az elsőfokú ítéletben kifejtett, de a jogerős ítéletben már nem szereplő jogi indokolással szembeni érveket fogalmaz meg, az álláspontja kifejtését mellőzi.
- [20] A régi Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A jogerős ítélet egyetlen megállapítása sem sérti ezt a jogszabályi előírást, mert az érvénytelen szerződés is alapulhat a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésén. A jogerős ítélet nem tett olyan megállapítást, miszerint a 2002. május 2-i szerződés nem a felek ilyen módon kifejezésre juttatott akaratán alapult volna. A jogerős ítélet a felperes keresetét a szerződés - jogszabályba ütközés okán fennálló - semmissége miatt utasította el. Erre tekintettel a jogerős ítélet a régi Ptk. 205. § (1) bekezdését nem sérti.
- [21] A régi Ptk. 236. § (3) bekezdése a perben azért nem irányadó, mert ez a rendelkezés a megtámadhatóság folytán érvénytelen szerződések esetére alkalmazandó. A jogszabályba ütközés (rég Ptk. 200. § (2) bekezdés) nem megtámadási, hanem semmisségi ok. A régi Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Az alperes már az elsőfokú eljárásban hivatkozott a szerződés semmisségére. E körben viszontkereset előterjesztésére nem volt szükség, hiszen a szerződés semmisségét a bíróságnak hivatalból is észlelnie kell akár a másodfokú eljárás során is (2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4.a) és b) pont). A jogerős ítélet tehát nem alkalmazta a régi Ptk. 236. § (3) bekezdését, amit nem is kellett alkalmazni, ezért azt meg sem sérthette.
- [22] Azt a kérdést kellett vizsgálni, hogy a felek szerződése a régi Tht. 17. § (1) bekezdésébe ütközött-e, és ennek következtében a szerződés semmisnek minősül-e. A szerződés 2. pontja szerint a felperes a gyulai helyrajzi számú ingatlan szabad udvar területéből a „tulajdoni hányadából” adott bérbe az alperesnek 25 m² területet. A perben becsatolt 1991. május 21. napján kelt alapító okirat II. fejezete szerint osztatlan közös tulajdonban van az ingatlan telke 1071 m² területtel. A megosztási vázrajzon „A”-val jelölt 102 m² udvarrészletet az albetét tulajdonosa jogosult használni (bár az alapító okirat nem a „kizárólagos” használat megfogalmazást alkalmazza), az udvar többi területe közös használatban maradt. A perben kirendelt szakértő a helyszín megtekintése és a társasházi alaprajz egybevetése alapján megállapította, hogy az alperes által létesített felépítmény nem az alapító okirat szerint felperes használatába adott 102 m²-en létesült, vagyis az a többi tulajdonossal közös területen valósult meg. A közös tulajdon tárgyát minden tulajdonos jogosult használni (rég Tht. 17. § (1) bekezdés). A birtoklás, használat és hasznosítás módját a közgyűlés határozhatja meg (rég Tht. 17. § (2) bekezdés). A felperest nem illette meg az a jog, hogy a közös tulajdonra vonatkozó „eszmei tulajdoni hányadát” bérbe adja, mert a hasznosítás módját illetően a közgyűlésnek van döntési kompetenciája.

Záró rész

- [23] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A perköltségről a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, 4/A. §-a szerint határozott. A le nem rótt felülvizsgálati illeték tárgyában a rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (4) bekezdésén és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén, 14. §-án alapult.
- [24] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. január 22.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró