

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.165/2019/7.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes: felperes neve
(felperes címe)

A felperes képviselője:

. Tarczay Áron ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperes: alperes neve
(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe;

ügyintéző: dr. Simon Éva ügyvéd)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felpes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék

53.Pf.634.597/2018/5.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

II-III. Kerületi Bíróság

2.P.23.024/2017/18.

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 felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a 2010. november 30-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az alperes társasház alagsorában lévő, a folyosó két végén, egymástól fizikailag is elkülönült két helyiségből álló (az alaprajzon 3. számmal jelölt 8,76 m2 nagyságú, eredetileg cselédszoba, jelenleg kamra, valamint a 4. szám alatti 8,18 m2-es, eredetileg cselédszoba, jelenleg iroda), összesen 17 m2 területű, az ingatlannyilvántartásban a társasház 1942-ben történt alapítása óta a , **A.** hrsz. alatt lakásként nyilvántartott ingatlant, megvásárolta továbbá a , **B.** hrsz.-ú 38 m2-es, egyszobás lakást. A 8,18 m2-es helyiség közvetlenül a **B.** hrsz.-ú lakás mellett helyezkedik el, azt a **B.** hrsz.-ú albetétet a

felperestől ajándékozással szerző felperesi hozzátartozó a lakással összenyitva használja, míg a folyosó másik végén lévő „kamra” továbbra is felperesi használatban áll.

- [2] A felperes 2015 szeptemberében birtokba vette az ugyancsak az alagsorban lévő, közös tulajdonú, az alaprajzon XI. számmal jelzett szárítóhelyiséget, azt a tulajdonostársak használata elől elzárta. A társasházközösség által indított birtokvédelmi eljárásban a jegyző eredeti állapot helyreállítására kötelező határozata ellen a felperes által indított keresetet a bíróság jogerősen elutasította, indokai között kifejtve, hogy a felperes által kötött adásvételi szerződés összesen 55 m² alapterületre vonatkozott, a XI. számú helyiség területével a felperesei használat terjedelme ezt meghaladja, a tulajdonjog megszerzése szempontjából pedig a tényleges használatnak nincs jelentősége.
- [3] Az alperes 2017. július 10-én tartott perbeli közgyűlése 3. számú határozatával arra hívta fel a közös képviselőt, hogy szólítsa fel a felperest a társasház által a korábbi perben kifizetett ügyvédi munkadíj megfizetésére, 4. szám alatt pedig elfogadta a 2016. év elszámolását és megadta a felmentvényt a közös képviselőnek. A közgyűlés 6. szám alatt a XI. számú „szárító” és a IX. számú „közös WC” bérbeadásáról döntött és a tulajdonostársakat e helyiségek kiürítésére hívta fel.

A felperes keresete, az alperes védekezése

- [4] A felperes keresetében a közgyűlés 3, 4, és 6. számú határozatai érvénytelenségének megállapítását kérte, a 6. számú határozat kapcsán arra hivatkozva, hogy a a XI. számú „szárító” és a IX. számú „közös WC” a lakása (A hrsz.-ú albetét) rendeltetésszerű használatához tartozik, más részére történő bérbeadásuk kisebbségi érdekeit sérti.
- [5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. A 6. számú határozattal kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes által használt, az alaprajzon 3. számmal jelölt helyiség nem lakás, hanem tároló, ahhoz sem WC, sem szárító nem tartozik, a felperes a B. hrsz.-ú, lányának ajándékozott lakás WC-jét használhatja. Hivatkozott arra, hogy a felperes e helyiségeket jogtalanul vette birtokba.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a 4. és 6. számú határozatok érvénytelenségét megállapította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A 6. számú határozat érvénytelenségét kisebbségi érdeksértő jellege miatt mondta ki, rámutatva, hogy a felperes tulajdonában álló A hrsz.-ú albetétet az ingatlannyilvántartás 1942. óta lakásként tünteti fel, a lakásfunkció érvényesüléséhez pedig fogalmilag hozzátartozik a WC helyiség, míg a szárító hiánya komfortvesztést jelent. Rámutatott, hogy a felperes tulajdonszerzésekor e közös helyiségek résztulajdonosi minőségben való használata hozzátartozott a A hrsz.-ú lakáshoz. Jelentőségének hiánya miatt mellőzte az arra vonatkozó bizonyítást, hogy a felperes az adásvételkor milyen tájékoztatást kapott, a közös helyiségek használatára ugyanis a felperes tulajdonostársként jogosultságot szerzett.
- [7] A kereset teljes elutasítása érdekében fellebbezéssel élő alperes azzal érvelt a 6. számú határozat érvényessége mellett, hogy a felperes ingatlana az ingatlannyilvántartási bejegyzés ellenére nem lakás: két különálló, mellékhelyiség nélküli tároló, az önkényesen elfoglalt helyiségek kiürítésére a felperest a birtokháborítási perben jogerősen kötelezte a bíróság.
- [8] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva a keresetet a 6. számú határozat tekintetében is elutasította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Megváltoztató ítéleti rendelkezését azzal indokolta, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) értelmében a közös helyiségek használatáról a közgyűlés kizárólagos hatáskörben jogosult dönteni, az e tárgyban hozott 6. számú határozat értelmében - tekintettel a birtokperben

hozott kiürítésre kötelező döntésre - a felperes sem a XI. számú helyiséget, sem a WC-t nem használhatja kizárólagosan. Ez sértheti ugyan a felperes érdekét, érdeksérelme azonban - a Tht. 42. § (1) bekezdésében foglaltakkal szemben - nem lényeges, ezért az nem idézi elő a 6. számú határozat érvénytelenségét. Tévesnek tartotta azt is, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlannyilvántartás adataihoz ragaszkodva, annak ellenére tekintette lakásnak a felperesi tárolót, hogy az ténylegesen nem felel meg a lakássá minősítés műszaki és jogi feltételeinek. Utalt arra: a tulajdonostársak nem kötelezhetők a helyiségek eladására, így a felperes vételi ajánlatának tulajdonostársak által történő elutasítása sem teszi érdeksértővé a határozatot. Lényegesnek tartotta, hogy a felperes a **A** hrsz-ú albetétet alkotó egyik helyiséget maga csatolta a **B.** hrsz.-ú albetétéhez, így ingatlana - az ingatlannyilvántartástól eltérően - csupán egy helyiségből áll, az általa előidézett helyzet érdeksértő jellegére azonban a felperes alappal nem hivatkozhat.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes a 6. számú határozat vonatkozásában annak megváltoztatását és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, másodlagosan hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Tht. 42. § (1) bekezdését, a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:5. § (1) bekezdését és 5:74. §-át, az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. §-át és a 253/1997. (XII.20) Kormányrendelet 105. § (1) bekezdését, valamint a Pp. 221. § (1) bekezdését sérti.

Hivatkozott arra, hogy a tulajdonában álló **A** hrsz-ú albetétet a földhivatal 1942. óta lakásként tartja nyilván, az ingatlana csatornázott, vízzel, villanyal, fűtéssel ellátott, ahhoz fogalmilag, az OTÉK szabályai szerint tartoznia kell WC-nek is. A perbeli ingatlan 2018. február 15. óta a felperes állandó lakcíme és számára a közös WC használata a közgyűlési határozat előtt biztosított volt. A közös szárító és WC használati joga az adásvételi szerződés megkötésekor is a lakáshoz tartozott, e helyiségek bérbeadása ezért kisebbségi érdekeit sérti. Álláspontja szerint a 6. számú határozat meghozatalánál az alperes az őt illető joggal visszaélt, a bérleti szerződést - a bérlő tulajdonostárs társasházzal szembeni tartozására figyelemmel - nem jövedelemszerzés miatt, hanem a felperes zaklatása céljából kötötte meg, ezt rendezési javaslatának alperes általi elutasítása is alátámasztja.

- [10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Arra hivatkozott, hogy a felperes ingatlana az ingatlannyilvántartásban foglaltakkal ellentétben nem lakás, hanem a pincefolyosó két végén elhelyezkedő, mellékhelyiségek nélküli, legfeljebb tárolónak tekinthető két helyiség, melyek egyikét fizikailag is a **B.** hrsz-ú ingatlanhoz egyesítették, így a felperes ténylegesen egy 8,76 m² alapterületű tárolót használ, lakásnak minősíthető ingatlannal nem rendelkezik a társasházban. Utalt arra, hogy a tényleges helyzetnek megfelelő alapító okirat módosítás elkészítését éppen a felperes akadályozza. A felperesi tároló az OTÉK szerint sem tekinthető lakásnak, nem rendelkezik ugyanis legalább 8 m² hasznos alapterületű lakószobával és nem is helyiségcsoport, hanem csupán egy különálló, 8,76 m² alapterületű helyiség, a másodfokú bíróság helyesen észlelte az ezzel kapcsolatos tényeket. Megjegyezte, hogy a peres eljárásban 2018. február 15-én rögzített adatok szerint a felperes állandó lakóhelye nem a perbeli ingatlanban volt, és a perbelitől különböző tartózkodási hellyel is rendelkezett. Érvelt azzal is, hogy a felperes maga ajándékozta lányának a **B.** hrsz. alatti ingatlanát, melyhez a **A** hrsz-ú albetét egyik helyiségét egyesítették, ezért szükség esetén a felperes a **B.** hrsz-ú ingatlan kiegészítő helyiségeit használhatja. Hangsúlyozta: nem élt vissza a közös helyiségek hasznosítására vonatkozó jogával, a felperes az, aki birtokháborítást követett el és jelenleg is jogtalanul használja a társasház közös területeit.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálat tárgya kizárólag a 6. számú közgyűlési határozat érvénytelensége volt: a felperes felülvizsgálati kérelmében a keresetet e tárgyban elutasító jogerős

döntés megváltoztatását, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A 6. számú határozat tekintetében hozott jogerős ítéleti döntéssel azonban a Kúria egyetértett, a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel csupán annak indokait egészíti ki a következők szerint:

- [12] A határozat érdeksértő jellegét a felperes a használati jogának megszüntetésében jelölte meg, használat alatt pedig nem alkalomszerű, közös használatot értett, hanem kizárólagos, a A hrsz-ú albetétéhez tartozó használatára való jogosultságát helyezte szembe a társasház közös terület hasznosítására vonatkozó határozatával. Ez a jogosultság - szerződéses jogcím hiányában - csak dologi hatályú jog, ezen belül legfőképpen tulajdonjog lehet, erre utalt a 2.P.23.024/2017/12. számú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldalának első bekezdésében rögzített felperesi nyilatkozat, mely szerint a felperesnek az eladó adta azt a tájékoztatást, hogy az ingatlanhoz tartozik a perbeli WC helyiség. Eszerint a felperes kizárólagos használati jogát arra alapította, hogy az ingatlannyilvántartásban 1942. óta lakásként nyilvántartott ingatlanához tartozik - annak mintegy alkotórésze - a WC és a szárítóhelyiség, nélkülük a lakás rendeltetés nem biztosított. A keresetnek helyt adó elsőfokú bíróság azonban a felperes érvelését elfogadva tévesen tekintette az ingatlannyilvántartási bejegyzést irányadónak, annak alapján tévesen következtetett arra, hogy a IX. számú közös WC és a XI. számú szárító a felperesi A hrsz.-ú albetétéhez tartozik, e körben a másodfokú bíróság álláspontja a helyes: a felperes által vásárolt A hrsz.-ú albetét az ingatlannyilvántartási bejegyzés ellenére nem lakás. Az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése az adásvételi szerződés időpontjában úgy rendelkezett, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok és tények tekintetében kell az ellenkező bizonyításáig vélelmezni, hogy a bejegyzés fennáll. A hivatkozott szabály az ingatlannyilvántartás közhitelességéhez kapcsolódik, az ingatlan rendeltetése azonban műszaki adat, nem tartozik a közhitelesség által védett jogok és tények közé. Helyesen érvelt ezért az alperes azzal, hogy a felperesi ingatlan rendeltetésének megítélésekor a tényleges funkcióból kell kiindulni, az pedig sem a tényleges használat, sem az OTÉK meghatározása szerint nem lakás, a felperes maga sem állította, hogy életvitelszerűen, lakhatás céljára használja az ingatlant. Lakás funkció hiányában a tulajdonjognak a WC és szárító helyiségekre „kiterjesztése” nem indokolható, a helyiségek kizárólagos használatához a felperes csak a társasházzal kötött megállapodás útján, kötelmi jogcímen juthat; lényegében ennek megfelelő érvelést adott elő a felperes a 2.P.23.024/2012/12. számú jegyzőkönyv 5. oldal negyedik bekezdésében. A társasházzal való megállapodáshoz szükséges együttműködést azonban a felperes durván megsértette a XI. számú helyiség önkényes, kizárólagos birtokba vételével, így - a felperes érdekeivel szemben - az sem róható az alperes terhére, hogy a felperes megoldási javaslatai ellenére a kizárólagos használatra vonatkozó megállapodást nem vele, hanem egy másik tulajdonostársal kötötte meg. Az erről szóló közgyűlési határozat - a másodfokú bíróság álláspontjával szemben - a felperes érdekeit lényegesen sérti: a korábbi három helyett csupán egyetlen helyiség használatára jogosult, sérelme azonban a kifejtettek szerint nem jogos, emiatt, a Tht. 42. § (1) bekezdésében foglalt feltételek megvalósulásának hiányában nem eredményezheti a sérelmezett határozat érvénytelenségét.
- [13] A jogerős ítélet az ismertetett indokok értelmében nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján 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 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2020. január 22.

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

A kiadmány hiteléül:

BB

bíróági ügyintéző