

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.438/2019/6.

A tanács tagjai: Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes: felperes neve
(felperes címe)

Az alperes: alperes neve
(alperes címe)

Az alperes képviselője:
Ügyvédi Iroda
(ügyvédi iroda,
ügyintéző Dr. Faludy Edit ügyvéd)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
övárosi Törvényszék
67.Pf.633.625/2018/4.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:
Pesti Központi Kerületi Bíróság
7.P.52.548/2017/12-II.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 130.000 (százharmincezer) forint együttes felülvizsgálati és fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes tulajdonostárs 1985-ben vásárolta a külön tulajdonú lakását az alperes társasházban, a konyhai elszívó berendezést - a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül - a fürdőszobai strangba köttette be.
- [2] Az alperes társasház közgyűlése a 12/2011.05.25. számú határozatában előírta, hogy a közös képviselő kamerás vizsgálat alapján ellenőrizze a lakások szellőző-bekötéseit, és ahol a tulajdonos a konyhai elszívót illegálisan köttette be az elszívó csőbe, fel kell szólítani az állapot megszüntetésére, amennyiben pedig ennek nem tesz eleget, hatósági intézkedést kell kérni a megszüntetés érdekében.

- [3] A közös képviselő 2016. február 28-én levélben tájékoztatta az alperest, hogy a tulajdonosok nem tartják megfelelőnek a szellőztető hatékonyságát és a kérdésben a közgyűlés állásfoglalását kéri, egyben emlékeztette a felperest a 12/2011.05.25. számú határozatban foglaltakra.
- [4] A társasház 2016. március 29-én kelt Tűzvédelmi Szabályzata és az annak alapján készített Tűzvédelmi Házirend kifejezetten megtiltotta a pára- és szagelszívók bevezetését a fürdőszobai strangba.
- [5] A közgyűlés a perbeli, 6/2017.05.03. számú határozatával a konyhai elszívók szabálytalan bekötését olyan módon rendelte megszüntetni, hogy a felszálló elszívó csőben lévő nyílást fix rögzítéssel le kell takarni. A határozat szerint a munkálatok kb. 3000 forintos költsége az érintett tulajdonostársat terheli.

A kereset és az alperes ellenkérelme

- [6] A felperes keresetével jogszabálysértés és kisebbségi érdekei megsértése miatt a 6/2017.05.03. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. Hangsúlyozta: a közgyűlés nem szüntetheti meg a lakásában 30 éve fennálló állapotot, a társasház igénye elévült és a határozat a rendeltetésszerű használat követelményével is ellentétes.
- [7] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a szabálytalanul, a fürdőszobai strangba bekötött elszívó nemcsak a konyhai szagokat terjeszti, hanem rontja az elszívó hatásfokát és tűzveszélyes helyzetet idéz elő. A felperes konyhájának szellőzését ablak biztosítja, a rendeltetésszerű használathoz nem szükséges szagelszívó bekötése, és az a Tűzvédelmi Házirenddel is ellentétes. Hangsúlyozta: a műszaki előírásokat, kötelező szabályokat sértő eljárás tilalmazása nem sérthet kisebbségi érdeket, az ugyanis valamennyi tulajdonosra, így a felperesre is veszélyt jelent. Hivatkozott arra is, hogy a közös tulajdonú szellőző használatáról a közgyűlés jogosult dönteni, az elévülés pedig a perbeli esetben nem merül fel.

Az első - és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéletében rámutatott: a felperes nem vitatta, hogy a szellőző bekötéséhez nem kért engedélyt, ugyanakkor a Fővárosi Katasztrófavédelem tájékoztatása szerint a szellőzőbe történő bekötésre nincsen és 1985-ben sem volt tűzvédelmi előírás. Utalt az elsőfokú bíróság az 54/2014.(XII.5) BM rendelet 196. § (4) bekezdésére, amely a szellőző igénybevételét éghető anyag megjelenésének, lerakódásának, kiválásának veszélye esetére tilalmazza és hangsúlyozta: a perbeli közgyűlési határozat nem konkrétan a felperesi ingatlan elszívójának szabálytalan bekötését állapította meg, hanem általában döntött a szabálytalan bekötések megszüntetéséről, ezért a jogszabálysértésre alapított kereseti kérelmet megalapozatlannak találta. A felperes elévülésre sem hivatkozhat eredményesen, ugyanis a megelőző, a 12/2011.05.25. számú határozat alapján a szabálytalan bekötést a perbeli határozat érvénytelensége esetén is meg kellene szüntetni, és nem valósult meg a felperes kisebbségi érdeksérelem sem, mivel a bizonyítottan szabálytalan bekötés megszüntetése a felperes biztonságát is védi.
- [9] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította a közgyűlési határozat érvénytelenségét. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a határozat általános rendelkezést tartalmaz, azt sem rögzíti, hogy mely bekötéseket tekint szabálytalannak a társasház, az alperes értelmezése szerint azonban hatálya kiterjed a felperes elszívójának bekötésére, ez pedig a felperes keresetességi jogát megalapozza. Az alperes ugyanakkor sem a határozat előkészítése, sem perbeli védekezése során nem bizonyította azt az

álláspontját, hogy a felperes által beszereltetett elszívó veszélyes, a bekötés jogszabályt vagy a többi tulajdonos érdekeit sérti. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes kisebbségi érdeksérelmét önmagában megalapozza, hogy az egyébként általános rendelkezést tartalmazó határozat az évtizedek óta fennálló állapot megszüntetésére kötelezi anélkül, hogy az intézkedés indokoltsága a határozathozatalt megelőzően bebizonyosodott volna.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a felperes a természetes szellőzéssel rendelkező konyhájába még az építkezés idején, anélkül szereltette fel az elszívót és köttette be annak kivezetését a fürdőszobai strangba, hogy arról a tulajdonostársakkal egyeztetett volna. A tulajdonostársak a fürdőszobáikban terjengő ételszagra panaszkodnak, a 2016-ban készült Tűzvédelmi Házirend pedig a hasonló helyzetekkel összefüggő tüzeseteket kívánja megelőzni. Utalt a 12/2011.05.25. számú közgyűlési határozatra, amely az elszívóba bekötött konyhai szellőzők megszüntetéséről rendelkezett, megalapozva ezzel a perbeli közgyűlési határozatot. Hangsúlyozta: mindezek alapján egyértelmű, hogy a felperesi bekötés szabálytalan, a társasházközösség a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 23. § (2) bekezdése és 28. § (1) bekezdésének b) pontja alapján jogszerűen határozott annak megszüntetéséről, különös tekintettel arra, hogy az építési tervek szerint a ház közös szellőzőrendszere kizárólag a fürdőszoba és a WC számára készült. A felperes ezen a helyzeten a társasházközösség hozzájárulása nélkül változtatott, az ilyen módon jogellenesen kialakított állapot nem részesíthető jogvédelemben. Hangsúlyozta azt is, hogy a perbeli határozat valamennyi konyhai bekötésre vonatkozik, kisebbségi érdeksérelme megállapítása emiatt kizárt, az időmúlás oka pedig az, hogy a felperes a szabálytalan bekötést a társasházközösség tudomása nélkül végezte.

- [11] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott, hogy a Fővárosi Katasztrófavédelem bírósági megkeresésre adott válasza az általa előadottakat támasztotta alá, ételszag pedig éppen szagelszívó hiányában szivárog ki a lépcsőházba.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [13] A Pp. 270. § (2) bekezdésében, valamint a 275. § (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Az adott esetben a felülvizsgálattal élő alperes anyagi jogi szabályok, a Tht. 23. § (2) bekezdésének és a 28. § (1) bekezdés b) pontjának téves alkalmazását rótta fel a másodfokú bíróságnak.
- [14] Nem vitás, hogy az érintett szellőzők („strangok”) az alperes társasház közös tulajdonában állnak, használatukról ezért jelenleg és 1985-ben, a társasház építésekor is a közgyűlés volt jogosult határozni. Az sem volt vitás, hogy a felperes a konyhai elszívó tervektől eltérő beszereléséhez nem kérte a tulajdonostársak hozzájárulását, a munkálatokat hozzájárulás nélkül végezte el, ezért kiterjed rá a 12/2011.05.25. számú közgyűlési határozat hatálya. A Kúria rámutat: a társasház közgyűlési határozatai a tulajdonostársakra kötelezők, önkéntes teljesítés hiányában azonban kikényszerítésükre, „közvetlen” végrehajtásukra nincs mód, a tulajdonostársat peres úton, a közgyűlési határozatnak megfelelő kötelezést tartalmazó jogerős ítélet szoríthatja a határozatnak megfelelő magatartásra. A felperes a konyhai szellőzők felülvizsgálatát és az ahhoz kapcsolódó intézkedéseket - végső soron az illegális állapot megszüntetését - előíró 12/2011. számú közgyűlési

határozat érvényességét nem vitatta, így az rá nézve is kötelező. A per tárgyát képező 6/2017. 05.03. számú közgyűlési határozat ugyanakkor nem más, mint tulajdonosi többségnek a korábbi, 2011-ben hozott határozaton alapuló intézkedése, az abban foglaltak végrehajtására vonatkozó felhívás. Figyelemmel arra, hogy a 2011. évi határozat ellen a felperes nem élt érvénytelenségi keresettel, a 2011. évi határozaton alapuló, az abban foglaltakat csupán konkretizáló határozattal szemben már nem hozhatja fel eredményesen a szabálytalan bekötések megszüntetésére vonatkozó kifogásait: a társasház döntött, a fürdőszobai strangba bekötött konyhai elszívókat le kell szerelni.

- [15] Megjegyzi a Kúria, hogy a 2011. évi és a perbeli közgyűlési határozat közötti, előzőekben kifejtett összefüggéstől eltekintve, kisebbségi érdeksérelem miatt sem lehet alapos a kereset, külön bizonyítás nélkül is belátható ugyanis, hogy a motoros elszívóval kivezetett konyhai pára olyan összetevőket tartalmaz, melyek zsíros, éghető szennyeződést és ételszagot hagynak maguk után. Mindezek miatt a felperes számára ugyan lehet érdeksértő a perbeli határozat - a határozat nem érint minden tulajdonostársat, csak a konyhai elszívó bekötéssel rendelkezőket - ez azonban az ismertetett okok miatt nem jogos érdeksérelem. Nem jogszerű ugyanis az olyan igény, amely más tulajdonostársak jogainak veszélyeztetésével jár vagy e jogok gyakorlását szükségtelenül zavarja. A perbeli esetben a lerakódó zsírok és a keletkező ételszag - melyek közül utóbbit a tulajdonostársak hosszabb ideje panaszolták - mindezeket megvalósítja, így a felperes érdekséreleme nem jogos, emiatt a 6/2017.05.03. számú perbeli határozat a felperesi érdeket sértő hatása miatt sem érvénytelen.
- [16] Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a közgyűlési határozatban foglalt igény elévülése kérdésében is, álláspontjával a Kúria - a következő, részben eltérő indokok alapján - egyetértett. A polgári anyagi jog az elévülést a követelések, azaz a relatív hatályú kötelezettségek vonatkozásában szabályozza, az abszolút jogokon alapuló igények - tulajdonjog, birtokjogviszony stb. - nem évülnek el. A perbeli közgyűlési határozat lényegét tekintve a felperes közös birtokot - a fürdőszobai szellőzőket - sértő magatartásának, a közös birtok „illegális” használatának megszüntetését célozza, azaz nem lépi át az abszolút szerkezetű dologi viszony kereteit. Az abszolút jogviszonyon alapuló igények (abbahagyásra kötelezés, eltiltás, korábbi állapot visszaállítása) a mindenkit tartózkodásra kötelező szabályokból fakadnak, melyek megsértése az azonos jogosultsággal rendelkező jogalanyok - így a tulajdonostársak - között is tilalmazott. Lényeges sajátossága tehát az abszolút tartalmú igényeknek, hogy nem esnek a kötelmi elévülés hatálya alá, esetükben az elévülés kizárt. Mindezek miatt a közgyűlési határozat érvénytelensége az abban foglalt igény elévülése miatt sem állapítható meg.
- [17] Az ismertetett indokok alapján a másodfokú bíróság a Tht. hivatkozott, 23. § (2) bekezdését, valamint a 28. § (1) bekezdés b) pontját sértő módon állapította meg a perbeli közgyűlési határozat érvénytelenségét, ezért azt a Kúria Pp. 275. § (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [18] A felülvizsgálati kérelem a kifejtettek szerint alapos volt, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pereszes felperest kötelezte az alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati - valamint a fellebbezési 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 kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból, valamint az alperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből álló eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2020. április 22.

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

A kiadmány hitelül:

BB

bíróági ügyintéző