

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélet**

**A határozat száma:** Pfv.I.20.319/2020/5.

**A tanács tagjai:** . Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

**A felperes:** felperes neve

(felperes címe)

**A felperes képviselője:**

Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe)

ügyintéző: dr. Sudár Miklós ügyvéd)

**Az alperes:** alperes neve

(alperes címe)

**Az alperes képviselője:**

Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe)

ügyintéző: dr. Béres Norbert ügyvéd)

**A per tárgya:** közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

az alperes

**A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:**

Fővárosi Törvényszék

67.Pf.632.745/2019/5.

**Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:**

Budai Központi Kerületi Bíróság

1.P.I.24.236/2017/21.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

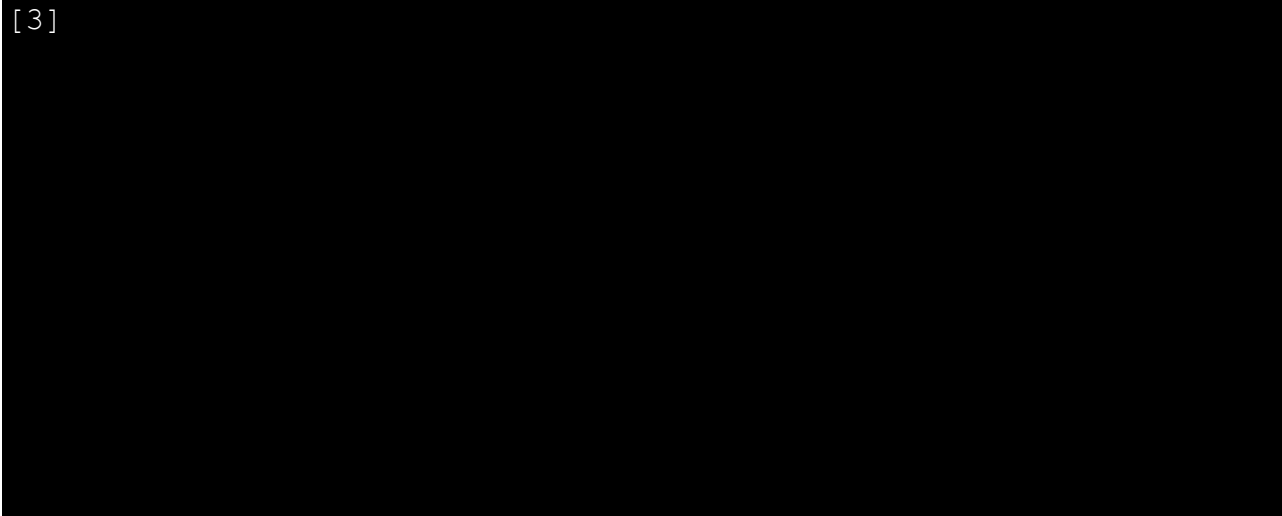
[1]

[2] A társasház a 2017. október 19-i közgyűlésén 11. sorszám alatt az összes tulajdoni hányad több mint 4/5-ének megfelelő szavazati aránnyal elfogadott határozatával a közös tulajdonú

tetőteraszból 40,02 m<sup>2</sup>-t, míg a tetőn lévő közös helyiségekből 27,8 m<sup>2</sup> alapterületet kivont és az így létrejövő külön tulajdonnak a hatodik emeleti, egy szobás, 20 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bővítése céljából, 10.000.000 forint vételár ellenében történő elidegenítéséről döntött. Ezzel egyidejűleg a közgyűlés rendelkezett arról is, hogy a vevő tulajdonostársak külön tulajdonából 11,43 m<sup>2</sup> közös tulajdonba kerül „tároló a VI. emeleten” megnevezéssel, 10,21 m<sup>2</sup> alapterülettel. A határozat szerint az adásvétel következtében a vevő tulajdonostársak lakása 16,37 m<sup>2</sup>-rel nő, és hozzá tartozik 40,02 m<sup>2</sup> terasz terület is. A vevők vállalták a közös helyiségek felújítását a közgyűlés határozatával rögzített műszaki tartalom szerint és sor került az alapító okirat módosítására is.

#### **A felperes keresete, az alperes védekezése**

[3]



- [4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. A jogszabálysértés tekintetében arra hivatkozott, hogy a felperes csupán megjelölte az álláspontja szerint sérelmet szenvedő jogszabályi rendelkezéseket, ám a keresetindítási határidőn belül nem részletezte az ahhoz kapcsolódó sérelmeit, ez pedig nem elegendő a kereset érdemi elbírálásához. Álláspontja szerint a határozat sem a felperes kisebbségi érdekeit, sem az alapító okiratot, sem pedig az SzMSz-t nem sérti. A közgyűlés jegyzőkönyvét ajánlott küldeményként adta fel a felperesnek, azonban az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, ezért a jegyzőkönyvet december 1-jén a felperes postaládájában helyezte el. Hangsúlyozta, hogy az elidegenítéssel érintett teraszterületet és a közös helyiségeket évtizedek óta senki nem használja, a helyiségek a rendeltetésszerű használatra műszaki állapotuk miatt nem alkalmasak, az elidegenítés után visszamaradó közös részek ugyanakkor a közös használatra igény szerint rendelkezésre állnak, az elidegenítés kifejezetten érdeke a közösségnek, arra reális vételár mellett kerül sor.

#### **Az első- és a másodfokú ítélet**

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokai között rámutatott, hogy a törvény által előírt keresetindítási határidőben a felperes nem jelölte meg, milyen ok miatt jogszabálysértő a perbeli közgyűlési határozat, illetve mely okból ütközik az alapító okirat, illetve az SzMSz rendelkezéseibe. Az utóbb előadott indokok már nem voltak figyelembe vehetők, az elsőfokú bíróság ezért kizárólag a határidőben előterjesztett jogcímen: a kisebbségi érdeksérelem miatt vizsgálta a határozat érvénytelenségét. Nem tulajdonított jelentőséget a közgyűlési jegyzőkönyv kézbesítési idejének, mivel a felperes a közgyűlésen jelen volt, az elfogadott határozatról ily módon egyidejűleg tudomást szerzett. A felperes

kisebbségi érdeksérelmét a közös terasz és kiszolgáló helyiségei használata kapcsán nem látta megállapíthatónak, az általa korábban, alkalmoszerűen megvalósított teraszhasználat ugyanis a visszamaradó terület igénybevételeével is fenntartható és a vevők - a vételár megfizetése mellett - a közös tulajdonú helyiségek felújítását is vállalták. Rámutatott arra is, hogy a vételár nagyságával kapcsolatos kifogását a felperes szintén a törvényi határidő letelte után adta elő, így az elsőfokú bíróság annak vizsgálatával sem foglalkozhatott.

[6]

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által szükséges mértékben feltárt tényeket helytelenül értékelte, az így levont jogi következtetése téves.
- [8] Hangsúlyozta: a felperes a postai kézbesítés hibájára először a fellebbezésében hivatkozott, így az a másodfokú eljárásban nem volt vizsgálható, mint ahogy érdemben is csak egyetlen érvénytelenségi ok, a kisebbségi érdeksérellem szerepelt a törvényi határidőn belül benyújtott keresetben. Rámutatott, hogy a felperest érdeksérellem nem érte, mivel sem a teraszt, sem a közös helyiségeket senki, így a felperes sem használja több mint tíz éve, egyebekben az elidegenítés után is marad közös tulajdonban azonos célú épületrész. Hangsúlyozta: a felperes az egyetlen, aki a tulajdonostársak közül a határozat ellen szavazott.
- [9] Megítélése szerint a felperes további érvénytelenségi hivatkozásait a törvényi határidőn túl terjesztette elő, azok - így a Tht. 10. §-ának megsértésére alapított igény is - nem érvényesíthetők, ezért az elsőfokú bíróság járt el helyesen, amikor csak a kisebbségi érdeksérelmet vizsgálta, a másodfokú bíróság ellentétes eljárásával jogszabálysértő módon túlterjeszkedett a kereseten. A Tht. 10. § (1) bekezdése említés szintjén sem szerepel a

keresetlevélben, így a külön tulajdonból a közös tulajdonba kerülés szabályszerűségének kérdése nem volt vizsgálható. A felperesnek a Tht. 10. § (3) bekezdésének felhívása mellé is konkrét indokolást kellett volna előterjesztenie, előadva, hogy a közgyűlési határozat a jogszabály e rendelkezését mennyiben és milyen módon sérti, ennek hiányában - az elsőfokú bíróság helyes indokai szerint - az azzal kapcsolatos kereseti kérelem nem volt elbírálható, a későbbiekben előadott indokokat pedig már a 60 napos határidőn túl terjesztette elő a felperes, figyelembe vételükre ezért nem volt mód. Hangsúlyozta: a perbeli esetben a társasházközösség mindenben a Tht. 10.§ (3) bekezdésének megfelelően járt el, a felperes pedig nem kifogásolta a külön tulajdon közös tulajdonba adását, kifejezetten a közös terület elidegenítése okozott számára problémát. A másodfokú bíróság a kifejtettek miatt túlterjeszkedett a kereseten, amikor a közgyűlési határozatnak a Tht. 10. § (3) bekezdésébe ütközését mondta ki ítéletében, ezzel a Pp. 213. §-át sértette meg.

Megjegyezte: a felperes problémája valójában abból adódik, hogy részére a határozat nem juttatott ingyenes, kizárólagos használatú tetőtéri részt.

[10]

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [12] A Pp. 270. § (2) bekezdése, valamint a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből kitűnően sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Az adott esetben a felülvizsgálattal élő alperes eljárási szabály, a kereseten való túlterjeszkedés tilalmának (Pp. 215. §) megsértését róta fel a másodfokú bíróságnak, ugyanakkor kitért a jogerős ítélet egyéb indokaira is.
- [13] A felülvizsgálati kérelem érveinek sorrendjét követve a Kúria a következőket emeli ki: a közgyűlési határozat érvényessége szempontjából nincs jelentősége annak, hogy kizárólag a felperes szavazott ellene, ugyanis egyetlen tulajdonostárs is hivatkozhat a határozat érvénytelenségére, saját - de a közösség érdekében is. A közgyűlési jegyzőkönyv kézbesítésével kapcsolatos problémákat, illetve a kisebbségi érdeksérelemre vonatkozó felülvizsgálati érveket illetően mutat rá a Kúria arra, hogy nem ezek a hivatkozások eredményezték az elsőfokú bíróság döntésének a megváltoztatását, így az ezekre irányuló alperesi fejtegetéseknek a felülvizsgálat szempontjából relevanciájuk nem volt.
- [14] A másodfokú bíróság megváltoztató döntése a Tht. 10. § (3) bekezdésének megsértésén alapult, a másodfokú bíróság ugyanis - helyesen - az elsőfokú bírósággal szemben előterjesztettnek tekintette a keresetet a Tht. e szabályának megsértése miatt is. Rámutat a Kúria, hogy a közgyűlési határozat megtámadása a Tht. 10. § (3) bekezdésének megsértése miatt 60 napon belül, már a keresetlevélben megtörtént, a részletes indokokat ugyan a felperes később, a per során teljesített hiánypótlás keretében terjesztette elő, erre azonban a keresetindítási határidő letelte után is lehetőség van. Mivel

ennek az érvénytelenségi hivatkozásnak a megítélése valóban jogkérdés, a másodfokú bíróság eljárása abban is helytálló volt, hogy érdemben döntött az elsőfokú bíróság által el nem bírált kereseti jogcímről és mellőzte az elsőfokú ítélet e célból történő hatályon kívül helyezését. Hangsúlyozza a Kúria: a Tht. 10. § (3) bekezdése szerinti jogszabályi alap nem új kereseti kérelem volt a másodfokú eljárásban, azt a felperes már a keresetlevélben is előterjesztette, indokait a 2018. június 8-i és az október 12-i tárgyalási jegyzőkönyvekben kifejtette, és arra - bár feltételelesen - az alperes is érdemben nyilatkozott (2018. október 12-i jegyzőkönyv második oldal közepe).

- [15] Mivel a felülvizsgálati kérelem a határozat kisebbségi érdeksértő jellegével kapcsolatos érveket is tartalmaz, a Kúria rámutat, hogy a másodfokú bíróság e tekintetben az elsőfokú bírósággal egyező álláspontot foglalt el, a kisebbségi érdeksérelmet nem állapította meg. Az első - és a másodfokú bíróság egyező álláspontja miatt ebben a kérdésben a jogerős ítélet nem is támadható felülvizsgálattal (Pp. 271. § (4) bekezdés b) pont), de az ezzel kapcsolatos elutasító döntés nem is sérti az alperes érdekeit. Az ismertetett indokok miatt az alperes kisebbségi érdeksérellemmel kapcsolatos érvelése a felülvizsgálat szempontjából ugyancsak nem releváns.
- [16] A kifejtettek alapján a jogerős ítéletet hozó bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, eljárási szabálysértés nem történt. A másodfokú bíróság helyesen tekintette előterjesztettnek a keresetet a határozat a Tht. 10. § (3) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő jellege miatt, elbírálásával nem terjeszkedett túl a kereseten. A másodfokú bíróság a határozat jogszabálysértő jellegét abban látta megvalósulni, hogy a Tht. hivatkozott rendelkezése szerinti „könnyített” elidegenítésnek csak a közös tulajdonból a külön tulajdonba történő átruházás esetén van helye, fordított helyzetben ez a lehetőség nem áll fenn, ezért a tulajdonostársak külön tulajdonából a közös tulajdonba adás esetére a közgyűlés 4/5 szavazati aránnyal elfogadott döntése ellentétes a jogszabállyal. Helyesen észlelte a másodfokú bíróság azt is, hogy a közgyűlési határozattal érintett elidegenítések ugyanakkor szorosan összefüggenek, ezért részleges érvénytelenség megállapítására nincs mód: a közgyűlési határozat egészének érvénytelenségét kellett megállapítani.
- [17] Végezetül utal arra a Kúria, hogy a perbeli közgyűlési határozat tartalmi érvényességét, mivel arra vonatkozó érvelést a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazott, nem vizsgálhatta: a tartalmi elemek vizsgálatával a Kúria túlterjeszkedett volna a felülvizsgálati kérelmen (ezzel megsértette volna a Pp. 275.§ (2) bekezdését). A Tht. 10.§ (3) bekezdése kapcsán - a másodfokú bíróság előzőekben ismertetett indokaival szemben - az alperes nem fejtett ki a támadott közgyűlési határozat tartalmára vonatkozó felülvizsgálati álláspontot, az a hivatkozás, hogy a 4/5-öt meghaladó szavazati arány az adott esetben megfelelő volt, nem elegendő a jogerős ítélet indokainak vitatására, aszerint ugyanis a külön tulajdonból a közös tulajdonba történő elidegenítés esetére a Tht. 10. § (3) bekezdése egyáltalán nem alkalmazható. Az alperes felülvizsgálati kérelme e tekintetben a Pp. 272. § (2) bekezdése szerinti, a felülvizsgálati eljárásban már nem pótolható tartalmi hiánnyal volt terhelt, ezért a közgyűlési határozat tartalmi érvényessége a felülvizsgálatnak nem lehetett a tárgya.
- [18] Mindezek miatt a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt Kúria a Pp.275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

### **Záró rész**

- [19] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni a felperes jogi képviselőével 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 ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

Budapest, 2021. február 10.

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