

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró felperesnek a dr.Péterfy Gabriella ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen rendeltetésszerű lakáshasználat iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 16.P.53.675/2003. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság által 47.Pf.635.549/2006/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek által 23. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. január 23. napján tartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, a Pesti Központi Kerületi Bíróság 16.P.53.675/2003/11. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek 60.000 (Hatvanezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperes a perbeli társasház egyik lakásának tulajdonosa volt, jelenleg annak hasznélvezője. Az alperesek a társasházban lévő, tulajdonukban álló magashöldszint 3. szám alatti lakásukban szemeszeti rendeltöt működtetnek. A felperesnek a társasházi alapokiratnak megfelelő rendeltötésszerű lakáshasználat visszaálllítása érdekében előterjesztett keresetét korábban az elsőfokú bíróság ítéletével (16.P.51.338/2002/11.) elutasította. A másodfokú bíróság a végzésével (47.Pf.20.533/2003/2.) az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az újabb eljárásban a felperes keresetében jogcímként a korábban hatályos társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 12. §-ának (1) és (2) bekezdésére, 17. §-ának (1) bekezdésére, 20. §-ára, valamint a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdésére, 98. §-ára, 188. és 189. §-aira hivatkozott. A felperes szerint az alperesek az egészségügyi szolgáltató tevékenységüket a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével gyakorolja, figyelemmel a közös tulajdon fokozott elhasználódására, az orvosi rendelésre érkezők magatartásából eredő hátrányokra, a vagyonvédelmi veszélyeztetettségre.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában a lefolytatott tanúbizonyítás és a helyszíni szemle alapján megállapította, hogy az alperesek a lakásukban folytatott tevékenységgel a felperes terhére birtokháborítást nem követtek el. Miután a felperes 2002. december 28-tól nem tulajdonosa a társasházi lakásnak, így a Ptk. 140. §-ában foglaltak, valamint az alapító okirat megsértésére nem hivatkozhat. Megállapította továbbá, hogy a társasház a 2004. október 28-án megtartott közgyűlésen határozott az Sz. Kft, illetőleg a személyzeti rendelő működéséről és a 15 tulajdonosból jelenlévő 13 tulajdonos közül 9 úgy szavazott, hogy a rendelés nem zavarja őket, négyen pedig tartózkodtak a szavazástól.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróságnak az elsőfokú ítéletet megváltoztató, az alpereseket a lakás orvosi rendelőként történő használatának megszüntetésére kötelező ítéletét (47.Pf.22.108/2005/4.) a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban hozott végzésével (Pfv.X.22.028/2005/5.) hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A végzés indokolása szerint a felperes, mint haszonélvező jogosult kereset előterjesztésére az általa jogszabályellenesnek, illetőleg alapszabály ellenesnek ítélt használat miatt, mert megilleti a dolog használatával, birtoklásával összefüggő, a tulajdonost megillető jogok gyakorlása. A másodfokú bíróság azonban anélkül állapította meg, hogy hiányzik a tulajdonostársak hozzájárulása a rendelőként történő lakáshasználathoz, hogy megfelelően vizsgálta volna a 2004. október 28-i közgyűlési jegyzőkönyvet.

A másodfokú bíróság az új eljárásban hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva kötelezte az alpereseket, hogy a perbeli lakásnak orvosi rendelőként történő használatát 60 napon belül szüntessék meg. A másodfokú ítélet indokolása szerint a társasház alapító okirata úgy rendelkezik, hogy a külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt, az öröklakást minden tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően - de a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül - szabadon használhatja és a használatot másnak is átengedheti. A rendelőhasználat ettől eltérő, amiről azonban a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 12. §-ának (2) bekezdése alapján az alapító okiratban kellett volna rendelkezni, erre azonban nem került sor és a közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs nem adott hozzájárulást az eltérő használatához. A többségi szavazással hozott döntés pedig nem ad alapot az eltérő használatra. A hatályban lévő, társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 17. §-a alapján 2005. január 1-től a használat, hasznosítás kapcsolatos kérdések szervezeti-működési szabályzatban rendezhetők ilyen

szabályzat azonban nincs. A birtokháborítás tekintetében a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben arra utal, hogy a háborítás tényének megállapítása sem eredményezte volna feltétlenül a rendelő működésének megszüntetését, hiszen elképzelhető olyan működés, amely birtokháborítást nem valósít meg.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróságot új eljárásra utasító döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontjuk szerint az új eljárásban a másodfokú bíróság nem tett eleget maradéktalanul a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak. A 2004. október 28-i közgyűlés „megengedte” a működést, és ezt a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, azonban nem vizsgálta az elsőfokú bíróság birtokháborítással kapcsolatos jogi álláspontjának helytállóságát. Az alperesek szerint nem a lakás használatának „alapító okiratszerűségét” kellett vizsgálni, hanem azt, hogy történt-e birtokháborítás. A másodfokú bíróság nem állapított meg birtokháborítást és érdemben nem is vizsgálta ezt a kérdést, döntését kizárólag az alapító okirat jelenleg már jogszabályba ütköző rendelkezéseiből vezeti le. Az új hatályos jogszabály ugyanis a használat jogszerűségének eldöntésére közgyűlési jogkört ad, egyébként pedig a külön tulajdonban lévő lakás nem lakás céljára is használható. Az alperesek szerint a felperest nem illeti meg keresetindítási jog e körben, csak birtokháborításra hivatkozhatott. Egyébként az alperesek a perbeli ingatlanok csak egy kisebb részét használják rendelőnek és a rendelés szükségtelenül másokat nem zavar.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Kiemelte, hogy a per tárgya az alperesek rendeltetésellenes lakáshasználatának megszüntetése volt, e tekintetben az alapító okirat rendelkezésének van jelentősége. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság azt vizsgálta, amire a Legfelsőbb Bíróság utasítást adott. Nincs olyan közgyűlési határozat, amely a rendeltetésellenes használathoz hozzájárulást tartalmazna és az alperesek valótlannal állítják azt is, hogy a lakásnak csak egy részét használják rendeltetésellenesen.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A felperes a perbeli társasház egyik lakásának hasznélvezője. A Ptk. 157. §-ának (1) bekezdése alapján hasznélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja és hasznait szedheti. E rendelkezésből következően nem vitatható, hogy a hasznélvező a használati joga

konkrét, tényleges gyakorlása szempontjából - alapvetően a zavaró szempontokat előterébe helyezve - kifogásolhatja az alperesek ingatlanhasználatát. Az ugyanis, hogy a társasház egyik lakását jogszabályellenesen, illetőleg az alapító okiratba ütközve rendeltetésellenesen használják, együtt járhat azzal, hogy a hasznélvező a használati jogát nem tudja megfelelően gyakorolni. Ennek alapján a keresetösségi jognak a Legfelsőbb Bíróság végzése indokolásában való elismerése úgy értendő, hogy a hasznélvező a hasznélvezeti joga alapján érvényesíthet igényt, de csak arra alapítva, hogy használati jogát más személynek a rendeltetésellenes ingatlanhasználatával sérti. Ez tehát valójában relatív tartalmú, korlátozott terjedelmű keresetösségi jog, amely nem azonosítható azzal a teljeskörű igényérvényesítési lehetőséggel, amely értelemszerűen és a jogszabály alapján is csak a tulajdonostársakat, a társasház tagjait illeti meg. A hasznélvező csak a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát gyakorolhatja, a társasház tagjának jogosultsága - mint tulajdonostársnak - több ennél, és egy jogközösség tagjaként lép fel, amikor az alapító okirat, szervezeti-működési szabályzat, közgyűlési határozat létrejöttében, módosításában részt vesz, illetőleg annak végrehajtása érdekében eljárva a felperes keresetében foglalt követelést érvényesít. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény egyértelműen szabályozza, hogy az alapító okiratnak a tulajdonostársak az alanyai, azt ők hozzák létre és megváltoztatásához is a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges. A közgyűlésen a határozatok meghozatalában is a társasház tagja vehet részt, miként a szervezeti-működési szabályzatot is csak a társasház tulajdonostársainak közössége hozhatja létre. Mindebből az következik, hogy a társasház szervezeti jogait a tulajdonos és nem a hasznélvező gyakorolhatja. Ilyen joga a törvény 11. §-ából sem vezethető le, keresetösségi joga az általa birtokolt lakás használatát ténylegesen sértő magatartások megszüntetésére terjed ki. Az adott esetben ezért annak van döntő jelentősége, hogy az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás alapján ilyen, a felperes lakáshasználatát hátrányosan érintő körülmények, tények nem voltak bizonyítottak. Ennek hiányában, önmagában az alapító okiratban foglaltakra alapítva a rendeltetésellenes használat megszüntetésére irányuló kereset előterjesztésére a hasznélvezőnek nincs jogi lehetősége, erre a társasház tagjai jogosultak, ezért a közgyűlési határozat tartalmának is csak az általuk indított perben van jogi jelentősége.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság a keresetösségi jog tartalmának téves értelmezése folytán alaptalanul mellőzte a használatot ténylegesen érintő körülmények vizsgálatát, e körben az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helytálló, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét - a

kifejtett indokolásbeli eltéréssel - helybenhagyta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperesek fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2008. január 23.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró