

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Zalán Gábor ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű felpereseknek dr. Erdélyi György ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 16.P.53.192/2005. számon megindított, majd a Fővárosi Bíróság 2008. május 28. napján meghozott 53.Pf.635.798/2006/11. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen a felperesek által 13. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2009. június 3. napján megtartott tárgyaláson - meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.635.798/2006/11. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg együttesen - 15 napon belül - az alperesnek 6.000 (Hatezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben az alperes ... 2005. június 14-én tartott közgyűlésén az 5. számú napirendi pont kapcsán meghozott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Hivatkozásuk szerint a határozat a Ptk. 4. §-ában foglalt jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás elvébe ütközik, továbbá kizárólagos használati joguk indokolatlan időbeli korlátozásával jogos érdekeiket lényegesen sérti. A tulajdonostársak által aláírt „Elismervény”-nyel - álláspontjuk szerint - dologi hatállyal használati joguk keletkezett a Ptk. 165. § (1) bekezdése alapján.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

A jogvita elbírálása szempontjából jelentős, a jogerős ítéletben megállapított tényállás az alábbi:

A felperesek 2004. október 26. napján vásárolták meg az alperesi társasházban lévő földszint 3. szám alatti lakást, továbbá egy garázst. Az adásvételi szerződés 2. pontjában rögzítettek szerint „a lakáshoz kizárólagos használati joggal tartozik egy 10 m²-es, a lakás alatt elhelyezkedő pince”. Az eladó - ... - a szerződéskötéssel egyidejűleg átadott a felperesek mint vevők részére egy 1998. május 18-ai - az eladó lakásvásárlásának időpontjában készült - elismervény megnevezésű okiratot, amelyben az akkori társasház-tulajdonosok kijelentik, hogy a földszint 3. számú lakáshoz tartozik egy, az alapító okiratban XI. számmal jelölt pincehelyiség, amely korábban a lakás kazánháza volt. A felperesek birtokbalépését követően a társasház közös képviselője felszólította a felpereseket a vitás pincehelyiség kiürítésére, amelynek nem tettek eleget, a helyiséget felújították. A közgyűlés a 2005. június 14-ei 5. számú határozatával a perbeli helyiség használatát térítésmentesen átengedte a felpereseknek azzal a feltétellel, hogy a tulajdonjog a társasházé, a használati jogot évente meg kell újítani és a használati jog nem engedhető át.

Az elsőfokú bíróság jogi okfejtése szerint a társasház alapító okirata II. fejezetének A/XI. pontja szerint a perbeli tárolóhelyiség közös tulajdonban áll. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.) 28. §-a szerint a közgyűlés határoz a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról. Az alapító okirat IV. fejezetének 3. pontjában foglaltak szerint a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére. A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. Valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat annak közös tulajdoni jellegén, következésképpen az adásvételi szerződés megkötésekor a helyiség kizárólagos használati jogáról az eladó nem rendelkezhetett volna. Kizárólagos használati jog hiányában a döntés nem ütközik a Ptk. 4. § (2) bekezdésében foglaltakba, a használat szabályozása pedig nem sérti a felperesek jogos érdekeit, tekintettel arra is, hogy a felperesek lakásához - mint minden lakáshoz - tartozik egy kisebb pincerekesz is, amelynek használatára a kialakult használati rend szerint lehetőségük van.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - lényegében annak helyes indokai alapján - helybenhagyta. A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint a felperesek a becsatolt „Elismervényre” alapítottan nem rendelkeznek a perbeli tárolóhelyiség felett a Ptk. 165. §-a szerinti kizárólagos használati joggal, tekintettel arra, hogy az

elismervény nem közgyűlési határozat, ezért a Ttv. 28. § a) pontja értelmében a közös tulajdon használatára vonatkozóan kötelező ereje nincs. Nem találta alaposnak a felpereseknek az érdeksérelem körében tett érvelését sem, miután a lakásukhoz tartozik egy, az alapító okirat A/XII. pontjában feltüntetett pincerekesz, s arra a felperesek maguk sem hivatkoztak, hogy ennek birtokbavételét az alperes megakadályozta volna. Ezért nem sérti méltányos érdekeiket az, hogy a közös tulajdonú helyiséget csak bizonyos időbeli korlátozással - egy évre - vehetik kizárólagosan használatba, annál is inkább, mert e döntés lényegében a többi tulajdonostárs használati jogának korlátozását jelenti.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresetük szerinti megváltoztatását, a sérelmezett közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Hivatkozásuk szerint a sérelmezett határozat a Ptk. 4. § (1) bekezdésébe, valamint a Ptk.-nak a joggal való visszaélés tilalmáról szóló 5. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakba ütközik, továbbá jogos érdekeiket sérti. Változatlanul azzal érveltek, hogy a hivatkozott „Elismervény” alapján a tárolóhelyiség kizárólagos használatára jogosultak. Állításuk szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján egyértelműen megállapító, hogy ez a tárolóhelyiség mindig is a 3. számú lakáshoz tartozott, amelyet szokásjogi alapon használtak a lakás mindenkori tulajdonosai, a kialakult használati rend tíz éve zavartalanul fennállt. A sérelmezett közgyűlési határozat - szerintük - egyértelműen a zaklatásukra irányult, a közgyűlésen semmilyen indokot és érvet nem hoztak fel a kialakult használat időbeli korlátozása mellett; úgy nyilatkoztak, hogy a vitás használatú tárolóhelyiségen kívül egyéb pincerekeszt nem birtokolnak.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálata jogszabálysértésre hivatkozással kérhető.

A jelen ügyben a Legfelsőbb Bíróságnak abban a jogkérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre: a 2005. június 14-én meghozott 5. számú közgyűlési határozat érvénytelensége megállapíthatóságának feltételei nem állnak fenn. Tekintve, hogy a felperesek a felülvizsgálati kérelemben már nem hivatkoztak arra, hogy az „Elismervénnyel” dologi hatályú haszonélvezeti joguk állna fenn - a Ptk. 165. § (1) bekezdése

szerint -, ennek vizsgálata nem képezte a felülvizsgálati eljárás tárgyát.

A Legfelsőbb Bíróság mindenben osztja a másodfokú bíróság jogi álláspontját.

A másodfokú bíróság helyesen hivatkozott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 28. §-ában foglaltakra (közgyűlés hatásköre), továbbá nem tévedett, amikor a jogvita elbírálása szempontjából döntő jelentőséget tulajdonított a társasházközösség alapító okiratában foglaltaknak (IV. fejezet 3. pont). A társasházi alapító okirat a tulajdonostársak szerződése, annak tartalmát a tulajdonostársak állapítják meg és az valamennyi tulajdonosra kötelező. A Ttv. 27. § (1) bekezdése szerint a közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Az adott esetben a vitatott, nem lakás céljára szolgáló helyiség használatáról döntött a közgyűlési határozat, amely határozat nem ütközik a Ttv. 28. § a) pontjába. A határozat nem sérti a felperesek jogos érdekeit, különös tekintettel arra, hogy a helyiség kizárólagos használati jogával a felperesek a jövőben is rendelkezhetnek. Az a körülmény pedig, hogy évente a közgyűlés e határozatát felülbírálja, nem jár a felperesek érdeksérelmével. Nem sérti a kölcsönös bizalom alapelvét kimondó Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglaltakat sem, különös figyelemmel a Ttv. 21. § (1) bekezdésében foglaltakra, amely szerint az építtető tulajdonostárs az építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint. Ebből következően a nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása kapcsán éppen a felperesek magatartása ütközött jogszabályba. Nem értékelhető a felperesek javára annak állítása sem, miszerint a tulajdonostársak részéről 1998-ban adott elismerés a kizárólagos használati jogukat megalapozza, ugyanis az elismervény nem tekinthető a közgyűlés határozatának. Az akkori tulajdonostársak nem a felpereseknek, hanem a felperesek jogelődje részére engedélyeztek szívességi használatot, amely bármikor indokolás nélkül megvonható, továbbá nem jelent olyan szolgalmyszerű használatot sem, amely a 3. számú lakás mindenkori birtokosait megilletné.

A tulajdonostársak éppen a felperesek javára tértek el az alapító okirat IV. fejezet 3. pontjában foglaltaktól és többségi határozattal engedélyezték a közös tulajdonú helyiség kizárólagos használatát a felperesek számára.

Az első- és másodfokú polgári peres eljárásnak nem képezte tárgyát a felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban hivatkozott állítása, mely szerint a közgyűlési határozat a Ptk. 5. § (1)-(2) bekezdésébe ütközik. Ilyen tartalmú jogerős ítéleti rendelkezés hiányában e

tárgyban a Pp. 275. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében felülvizsgálatnak nincs helye, a felperesek eredménnyel nem kifogásolhatják az általuk először a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi szabály megsértését.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság ítéletét - jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a felpereseket a felülvizsgálati eljárásában való pervesztességükre tekintettel kötelezte - a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére. A felperesek a felülvizsgálattal kapcsolatosan felmerült költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2009. június 3.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bíróági tisztviselő