

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.055/2024/14.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(ügyintéző: Dr. Szabó László János ügyvéd;

felperes képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe)

Az alperesi beavatkozó:

alperesi beavatkozó neve

(alperesi beavatkozó címe)

A per tárgya: társasházi közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

67.Pf.631.309/2024/14.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

19.P.22760/2022/62/II.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 67.Pf.631.309/2024/14. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 38.100 (harmincyolcezer-egyszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az ügygondnok részére 84.000 (nyolcvannégyezer) forint felülvizsgálati eljárásban felmerült ügygondnoki díjat.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az alperesi beavatkozó az alperesi kétlakásos társasház tulajdonostársai. A társasház 1971-ben kelt alapító okiratának 2014. október 20-i módosítása szerint a tulajdonostársak belső jogviszonyaikra a Ptk. szabályait alkalmazzák, azzal, hogy minden határozat elfogadásához a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges (módosított alapító okirat IV/3. pont).

[2] Az alperesi társasház 2018. január 29-én közgyűlést tartott, ahol a felperes – ugyancsak tulajdonostárs – ... választotta közös képviselőnek, és döntött a bankszámla megnyitásáról is. Ezt követően még két közgyűlés megtartására került sor (2021. november 8. és 2022. április 21.), majd a 2022. május 20-i közgyűlés 516 - 484/1000 szavazati aránnyal (a beavatkozó és házastársa többségi tulajdonával) a beavatkozó közös képviselővé választásáról, egyidejűleg a felperes ... e tisztségből történő visszahívásáról szavazott.

[3] A beavatkozó által közös képviselőként 2022. október 26-ára összehívott, az ő és ... részvétele mellett megtartott közgyűlés ugyancsak többségi határozatokat hozott: 1. sorszám alatt megválasztotta a közgyűlés tisztségviselőit, a 2. számú határozattal pedig felhatalmazta a közös képviselőt, hogy a korábbi közös képviselő felelősségre vonása és a társasház szabályszerű működésének helyreállítása érdekében a társasház gazdálkodását 5 évre visszamenőleg külső szakértő bevonásával megvizsgálja és a felelősségre vonás érdekében jogi lépéseket tegyen. A 3. számú határozattal a közgyűlés elfogadta az ... lakáshoz tartozó erkélyek mellvédfallal történő átalakítását, ott klímaberendezések kültéri egységének elhelyezését, míg 4. szám alatt kamerás megfigyelőrendszer üzemeltetéséről és az azzal kapcsolatos adatkezelési szabályzat jóváhagyásáról, 5. szám alatt pedig ... forint összegű – a közgyűlés által megtárgyalt árajánlat szerinti – állagvédelmi kiadás elfogadásáról döntött.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[4] A felperes keresete a 2022. október 26-i közgyűlés határozatai érvénytelenségének megállapítására irányult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:79. § (1) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42. § (1) bekezdése alapján. Hivatkozása szerint a szótöbbséggel elfogadott határozatok az alapító okirat pontjába foglalt egyhangúság követelményét sértő módon érvénytelenek, a beavatkozó a közgyűlés összehívására sem volt jogosult, tekintve, hogy az adott időszakban a közös képviselői tisztséget a felperes házastársa látta el, ezért a közgyűlés összehívása és az ott elfogadott határozatok is sértik a Tht. 33. § (1) bekezdését. A valamennyi határozat érvénytelenségét eredményező alaki érvénytelenségi okok mellett az egyes határozatok különböző okokból fennálló tartalmi érvénytelenségét is állította.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a társasház eredetileg a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) szabályai szerint működött, a 2018-as évtől viszont már a Tht. alapján jártak el, amely a közgyűlési határozatok meghozatalához nem ír elő egyhangúságot.

[6] Az alperesi beavatkozó maga is a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[7] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokolásában rámutatott, hogy a legfeljebb hatlakásos, úgynevezett „kistársasházak” a törvényt magyarázat és a bírói gyakorlat értelmében is közgyűlési határozat meghozatala nélkül, ráutaló magatartással áttérhetnek a Ptk. osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályairól a Tht. szerinti működésre. Az adott esetben a tulajdonostársak 2018. január 29-én közgyűlést tartottak, közös képviselőt választottak és bankszámla nyitását határozták el, így módon a Ptk. 6:2. § (1) bekezdése szerinti ráutaló magatartással a Tht.-nak megfelelő működés mellett döntöttek. A perbeli, 2022. október 26-i közgyűlésre ebből következően a Tht. szabályai voltak az irányadók, e szerint a szótöbbséggel meghozott határozatok a törvénynek megfelelnek, jogszabálysértés nem történt. Az elsőfokú bíróság a felperes további érvénytelenségi hivatkozásait is megalapozatlannak találta.

[8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a 2022. október 26-i közgyűlésen 1-5. sorszámgig meghozott határozatok érvénytelenségét állapította meg. Indokai szerint a tulajdonostársak a 2014. évi alapító okirat módosításban a Ptk. szerinti működést rögzítették és meghatározták a közgyűlési döntéshozatal rendjét is, egyhangú határozathozattal írva elő. Mivel a tulajdonostársak a 2014-ben kelt alapító okirat módosításban a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó főszabályától kifejezetten eltértek – szótöbbséges határozathozatal helyett egyhangú döntéshozattal írtak elő – és erre a Ptk. lehetőséget adott, az e rendelkezéstől való eltéréshez – szótöbbséges határozathozatali rendre való áttéréshez – is egyhangú, közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt határozatra lett volna szükség, attól a tulajdonostársak a Ptk. 6:94. § (2) bekezdése értelmében ráutaló magatartással nem térhettek el. A kifejtettek alapján a szótöbbséggel meghozott közgyűlési határozatok a Ptk. 5:78. § (1) bekezdését és az az alapító okirat ... pontjának előírását sértik.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak megváltoztatását és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az alapító okirat 2014. évi módosítása után a társasház ráutaló magatartással áttért a Tht. szerinti működésre, ezzel a Tht.-nak megfelelő szótöbbséges döntéshozatalra, amelynek következtében az alapító okiratnak a Tht. kógens szabályával ellentétes, egyhangú határozathozattal előíró rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható. Nézete szerint a másodfokú bíróság tévesen

ítélte meg a közgyűlési határozatok érvényességét a Ptk. 5:78. §-a alapján, az áttérés miatt ugyanis a Tht. 38. § (2) bekezdésében foglaltakkal kellett volna azokat összevetni. Hangsúlyozta: az áttérés után az alapító okirat szervezeti és működési rendre vonatkozó előírásai csak annyiban maradnak hatályban, amennyiben a Tht. kógens szabályaival azok nem ellentétesek. Nézete szerint a Tht. 63. § (2) bekezdése a perbeli esetre nem alkalmazható, figyelemmel arra, hogy az alperes társasház a Tht. hatálybalépését követően tért át a Tht. szerinti szervezeti működésre, ezért a törvénnyel ellentétes alapító okirati rendelkezések is ekkor veszítették hatályukat. Mivel pedig a Kúria precedenshatározataival irányított ítélkezési gyakorlat a Tht. szerinti működésre való áttérést alakszerű határozat meghozatala nélkül is elfogadja, az alperesi társasház áttérése nem vitatható – ezt a jogerős ítélet is rögzítette –, ugyanakkor a másodfokú bíróság az alapító okiratba foglalt egyhangú döntéshozatali szabály miatt a perbeli, szótöbbséggel meghozott határozatokat érvénytelennek ítélte. A másodfokú bíróság döntése ily módon „eklektikus”, a Tht. 13. § (3) bekezdését sérti, a jogszabály ugyanis ilyen jogértelmezésre nem ad lehetőséget.

[10] Nem bizonyított, hogy az áttérésre vonatkozó döntéshozatalkor „a tulajdonostársak nem tartották magukat az egyhangú döntéshozatalhoz”, a továbbiakban viszont már az egyhangúság nem követelmény, az áttérést követően ugyanis már nem az alapító okirat, hanem a Tht. szabályai szerint kell eljárni.

[11] Hangsúlyozta: a Tht. 13. § (3) bekezdése nem köti az áttérést az alapító okirat módosításához, így a Tht. szerinti szótöbbséges döntéshozatalt az alapító okirat egyhangúságot előíró rendelkezése nem akadályozta.

[12] Érvelése szerint a jogerős ítéletben hivatkozott Pfv.I.20.026/2019/10. számú precedenshatározat sem támasztja alá a másodfokú bíróság álláspontját, az ott vizsgált jogkérdés ugyanis – a jelen perbelitől eltérően – az, hogy tartalmilag túlléphet-e az alapító okirat a Tht. 9. §-ában meghatározott kereteken. Jogi álláspontját összegezve kifejtette, hogy a Ptk. 5:78. §-ának, a Tht. 4/A. §-ának és 13. § (3) bekezdésének összefüggése alapján a kistársasházak esetében nem érvénytelen az „áttérési határozat”, ha az alapító okirat működésre vonatkozó kikötése a Ptk. szerint ugyan érvényes, de a Tht. kógens szabályával ellentétben áll.

[13] A jogerős ítéleti döntés az áttérés jogi megítélését, annak ráutaló magatartással történő megvalósítását elfogadó precedenshatározatokkal (Pfv.I.21.751/2013/6., Pfv.IX.21.237/2011/8.) ellentétes, az ítélkezési gyakorlat ugyanis az áttérés érvényességét nem teszi függővé az alapító okirat módosításától. Hangsúlyozta: az ennek megfelelő joggyakorlat követése társadalmi érdek.

[14] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Kiemelte, hogy az alperes által hivatkozott precedenshatározatok eltérő tényállás mellett jöttek létre, így a perbeli esetre nem irányadók, a perbeli helyzet specialitását ugyanis – amelytől eltekinteni nem lehet – az az alapító okirat ... pontjába foglalt egyhangúsági követelmény adja.

[15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[16] Az alperes által kérelmezett felülvizsgálat súlyponti kérdése a társasház szervezetére és működésére irányadó szabályok értelmezése volt, a Tht. 13. § (3) bekezdése ugyanis a legfeljebb hatlakásos úgynevezett „kistársasházak” esetén főszabályként a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályainak az alkalmazását írja elő. E szabályozás nyilvánvaló indoka az, hogy a viszonylag kis létszámú tulajdonosi körben általában a kapcsolattartás közvetlen formái dominálnak, ezért – a tulajdonosok választásától függően – nem feltétlenül indokolt elkülönült szervezeti működés létrehozása.

[17] Az elkülönült, a Tht. szabályai szerint működő szervezettel rendelkező kistársasház ugyanakkor minden tekintetben a Tht. hatálya alá tartozik, azaz valóban nem működhet részben a Ptk., részben pedig a Tht. szabályai szerinti „kevert” rend alapján. A Ptk. szabályozásáról a Tht-ra történő áttérést a bírói gyakorlat valóban elfogadja erre irányuló alakszerű döntés meghozatala nélkül, ráutaló magatartással is, amennyiben ez a fajta működés egyértelműen megállapítható (Pfv.I.21.751/2013/6.). Ennek az indoka pedig az, hogy az ilyen esetekben a Tht-nak megfelelő működés – a Tht. szabályai szerinti tényleges állapot – többnyire huzamos idő óta fennáll, ami a Tht.-nak minden tekintetben megfelelő működésre vonatkozó egyértéktést támasztja alá.

[18] Helyesen volt azonban figyelemmel a másodfokú bíróság arra, hogy bár az áttérés jogi mozzanata a Tht. szerint közgyűlési határozathoz kötött, a határozathozatal azonban még a Ptk. szerinti működés keretei között, az annak megfelelő rendelkezések szerint történik. A működési kereteket az adott esetben a Ptk. mellett az egyhangú határozathozatali rendet rögzítő alapító okirat határozta meg, ami valóban konkurál a Tht. többségi döntéshozatali főszabályával. A peres felek jogi érvelése lényegében abban tért el, hogy az alperes a Tht., míg a felperes a Ptk. és az alapító okirat szabályait tartotta irányadónak a perbeli helyzetre.

[19] Az előzőekben kifejtettekből következik, hogy ezt a jogi dilemmát a másodfokú bíróság ítélte meg helyesen. A Ptk. alapján működő kistársasházak tipikusan a főszabályként a Ptk.-ban is érvényesülő szótöbbséges döntéshozatal alapján járnak el, a Ptk. szerint azonban nincs akadálya annak, hogy a tulajdonostársak a diszpozitív főszabálytól eltérő szigorúbb követelményt, konkrétan egyhangú határozathozatali rendelkezést írjanak elő. Amennyiben ez így van, a Tht. szerinti működésre történő áttérés is csak az ennek megfelelő egyhangú határozattal történhet, ha ilyen határozat nincs, vagy a határozat érvényessége vitatott, az áttérés sem sikeres. Helytállóan utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperes és házastársa mindvégig ragaszkodtak az egyhangú döntéshozatali rendhez, ekként „vegyes” rendszerben működött a társasház. Ezt figyelembevéve azonban megállapítható, hogy az alperes által hivatkozott Pfv.I.21.751/2013/6. számú döntésben is megkívánt „egyértelmű” működési rend nem valósult meg. A Kúria pedig a Pfv.IX.21.237/2011/8. számú határozatában sem tért el a fentiekben megfogalmazott jellegű működési rendre vonatkozó kívánalmaktól.

[20] A kifejtettek miatt nem foghat helyt az alperes érvelése, az alapító okirat pontjába foglalt egyhangúsági kikötés miatt a társasház a tulajdonosi döntéseit nevezheti

ugyan közgyűlési határozatnak, azonban azok érvényességét továbbra is a Ptk. és a módosított alapító okirat szerint kell megítélni. Az ismertetett jogi indokok miatt a jogerős ítélet nem sért jogszabályt és azt is helyesen ítélte meg a másodfokú bíróság, hogy – ügyazonosság hiányában – precedenssértésre sem került sor.

[21] A kifejtett indokok alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[22] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért – a beavatkozóval egyetemesen – a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képviselővel a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján, a 4/A. § szerint az általános forgalmi adóra is kiterjedő, 5 óra alapulvételével megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá a pártfogó ügyvéd, az ügygondnok és a kirendelt védő részére megállapítható díjról szóló 32/2017. (XII. 27.) IM rendelet 1. § (2) bekezdése, valamint a 6. § (1) bekezdése szerint megállapított ügygondnoki díjat.

[23] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

A szervezetére és működésére a polgári törvénykönyv szabályait alkalmazó ún. kistársasháznak a társasházi törvény szerinti működésre való áttérése ráutaló magatartással is történhet, ha az ezzel kapcsolatos egyetértés a tulajdonostársak között minden tekintetben fennáll. Az alapító okirat egyhangú határozathozatalt előíró szabálya esetén – a működés jellegét érintő teljes körű konszenzus hiányában – a kistársasház csak az alapító okiratnak megfelelő határozattal helyezheti szervezetét és működését a társasházi törvény hatálya alá.

Budapest, 2025. március 12.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Tánczos Rita bíró helyett