

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VII.21.053/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Orosz Árpád bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperesek:

I. rendű felperes neve

(I. rendű felperes címe),

II. rendű felperes neve

(II. rendű felperes címe),

III. rendű felperes neve

(III. rendű felperes címe),

IV. rendű felperes neve

(IV. rendű felperes címe),

V. rendű felperes neve

(V. rendű felperes címe),

VI. rendű felperes neve

(VI. rendű felperes címe)

VII. rendű felperes neve

(VII. rendű felperes címe)

VIII. rendű felperes neve

(VIII. rendű felperes címe),

IX. rendű felperes neve

(IX. rendű felperes címe),

X. rendű felperes neve

(X. rendű felperes címe),

XI. rendű felperes neve

(XI. rendű felperes címe),

XII. rendű felperes neve

(XII. rendű felperes címe) és

XIII. rendű felperes neve

(XIII. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

VII. rendű felperes az I-IV. és

a VIII-XIII. rendű felperesek képviselőjében

(I-IV. és VIII-XIII. rendű felperesek képviselőjének címe)

I. rendű felperes az V. rendű felperes képviselőjében

(V. rendű felperes képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe;

ügyintéző: dr. Illés Levente ügyvéd)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

67.Pf.631.424/2022/7.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

24.P.53.539/2020/17.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 10. sorszámon kijavított 67.Pf.631.424/2022/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes társasház közös képviselője 2020. október 30-ára közgyűlést hívott össze a többségi tulajdonosok kezdeményezése alapján, egyebek mellett a közös udvaron lévő 10 gépkocsi beálló használatának újraszabályozása és kizárólagos használatuk elektronikus bójákkal történő védelme érdekében. A meghívóval közölt napirend 3. pontja a bóják beszerzési és felszerelési költségkeretének a megállapítását, míg a 4. pont a tulajdonostársak által bérelt gépkocsibeállók elektronikus bójákkal történő felszereléséről és a létesítési költségek bérlők közötti egyenlő felosztásáról, bérleti díjba történő beszámításáról szóló határozathozatalt irányozta elő. Tartalmazta a meghívó a napirendhez kapcsolódó határozati javaslatokat is, eszerint a 3. számú napirend tekintetében a közgyűlés „úgy dönt, hogy hozzájárul/nem járul hozzá” a bóják elhelyezéséhez, míg a 4. számú határozati javaslat értelmében a közgyűlés „úgy dönt, hogy a bérlők között osztja meg a bóják kialakításának és üzemeltetésének költségeit”. A közgyűlésen a közös képviselő arról tájékoztatta a tulajdonostársakat, hogy egy bója kiépítése maximálisan 450.000 forintba kerülhet, a költségeket a bérlő a bérleti díjba beszámíthatja.

[2] A közgyűlés 3. szám alatt úgy határozott, hogy a bójánkénti maximális költségeket 450.000 forintban fogadja el, 4. szám alatt pedig – ugyancsak többséggel – a költségeknek a bérlők közötti megosztásáról döntött.

[3] Az alperes a 2020. október 30-i közgyűlés valamennyi határozatát 1/2020.12.18. számú írásbeli szavazással elfogadott határozatával megerősítette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes tulajdonostársak keresetükben a 2020. október 30-án elfogadott 3. és 4. sorszámu közgyűlési határozatok, valamint az 1/2020.12.18. számú írásbeli szavazással meghozott határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Az októberi határozatok érvénytelenségét a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.)

38. § (3) bekezdésének megsértésére alapították, álláspontjuk szerint ugyanis a bóják a Tht. 56. § (3) pontja szerint a közös udvart érintő új épület berendezésnek minősülnek, ezért a Tht. 38. § (3) bekezdése értelmében egyhangú határozattal kellett volna róluk dönteni, különös tekintettel arra, hogy a parkolóhelyek védelme alacsonyabb költséggel is megvalósítható. Az 1/2020.12.18. 18. számú határozat érvénytelenségét a Tht. 39. § (1) bekezdés e) pontjának megsértése miatt kérték kimondani.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az októberi határozatok közül a 3. sorszámú csupán költségkeretet határozott meg, míg a 4. sorszámú a költségek viselését a bérlőkre hárította, így a tulajdonosokat e minőségükben érintő kötelezettséget nem tartalmaz. Hangsúlyozta: a költségviselés alapja a parkolóhelyekre vonatkozó bérleti szerződés, nem pedig a tulajdonosi jogviszony, a társasház a határozatok alapján beruházási költség nem terheli.

Az első- és másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság a keresetnek részben helyt adó ítéletével az 1/2020.12.18. számú határozat érvénytelenségét megállapította, azt meghaladóan a keresetet elutasította. Okfejtése szerint az októberben elfogadott 3. és 4. sorszámú határozatok a bóják létesítésének előkészítését szolgálták csupán, és azt a jövőbeni szándékot rögzítették, hogy a költségeket, melynek maximális keretösszegét a 3. sorszámú határozat megállapította, a bérlők viselik (4. sorszámú határozat). Mindezek alapján a közgyűlési határozatokból nem következik, hogy a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról döntöttek a tulajdonostársak, a költségek pedig, mivel a bérlőket terhelik, nem vonhatók a Tht. 24. § (1) bekezdésében szabályozott közös költség fogalmi körébe. Hangsúlyozta: a közgyűlés nem a munkálatok elvégzéséről, hanem a beruházás lehetőségéről és költségvonzatáról döntött, ez pedig nem „gazdálkodási tárgyú kérdés”, normatív, végrehajtható rendelkezést a határozat nem tartalmaz. Mindezek miatt a határozathozatallal a Tht. 38. § (3) bekezdése és a 39. § (1) bekezdés e) pontja sem sérült, a 3. és 4. számú határozat nem érvénytelen. Az 1/2020.12.18. számú határozat érvénytelenségét a korábbi határozatokból történt „összevont szakkérdésre” tekintettel állapította meg az elsőfokú bíróság.

[7] A VI. rendű felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a 3. és 4. sorszámú határozatok érvénytelenségét is megállapította, az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét – az 1/2020.12.18. számú határozat érvénytelenségét – nem érintette.

[8] A másodfokú bíróság pontosította az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az október 30-i közgyűlés 3. számú napirendi pontja és a 3. sorszám alatt meghozott közgyűlési határozat pontos szövegének beidézésével és rámutatott, hogy a 3. sorszámú határozat tartalma – mivel a mondatnak állítmánya nincs – csak a napirendi ponttal együttes értelmezéssel állapítható meg. Ennek eredményeként helytállónak találta a VI. rendű felperes érvelését, mely szerint a 3. számú napirend és a hozzá kapcsolódó határozati javaslat nem csupán a költségkeret meghatározására, hanem a bóják elhelyezésére és költségkeretének megállapítására is kiterjedt: a határozat az elfogadott költségkereten belül felhatalmazást adott a beruházás megvalósítására. Ezt az értelmezést támasztja alá a 4. sorszámú határozat szövege

is, amely a bóják kialakítási költségeinek bérlok közötti megosztásáról szól. A határozatok tartalmának megállapítása körében a másodfokú bíróság nem tartotta ügydöntőnek a közös képviselőnek az eljárás folyamán tett ellentétes tartalmú nyilatkozatát. A beruházás jellegét illetően pedig azt hangsúlyozta, hogy a 66 „albetétes” társasház közös udvarán 4.500.000 forint ráfordítással készülő beruházás megbontja az udvar szerkezetét és új épületgépészeti berendezést létesítését jelenti. A beállók védelme ugyanakkor más, kevésbé költséges módon is megoldható, a beruházás ezért mind volumenében, mind céljában túlmutat a Tht. 56. § (3) pontjában szabályozott rendes gazdálkodás keretein. Kifejtette, hogy arra is alaptalanul hivatkozott az alperes, miszerint a beruházás nem része a közös költségnek, a közös udvaron létesítendő berendezések ugyanis mindenképp érintik a társasház gazdálkodását, függetlenül a költségviselő személyétől és jogcímétől. A per adatai szerint olyan határozat hozatala is felmerült, mellyel a közgyűlés a költségeket a bérleti díjba kívánja beszámítani, ez is arra mutat, hogy a költségviselés sem független a közös költségektől. Mindezek miatt a határozatokat egyhangú döntéssel kellett volna elfogadni, egyhangúság hiányában az októberi közgyűlés 3. és 4. sorszámú határozatai a Tht. 38. § (3) bekezdésébe ütköző módon érvénytelenek, az elsőfokú bíróság ellentétes mérlegelése a másodfokú bíróság szerint okszerűtlen, döntése az irányadó anyagi jogot sérti.

A felülvizsgálati kérelem

[9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozatát, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, mert a jogerős ítélet álláspontja szerint eljárási és anyagi jogi jogszabályt: a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdését, a Tht. 24. § (1) bekezdését, 28. § (2) bekezdését, 34. § (3) és (4) bekezdését, 38. § (3) bekezdését, 42. § (1) bekezdését és az 53. § 3. pontját sérti, továbbá ellentétes a Legfelsőbb Bíróság Gfv.30.405/2006. számú és a BH2014.182. szám alatt közzétett eseti döntésben kifejtettekkel, valamint a Kúria joggyakorlat-elemző csoportja összefoglaló jelentésének a 8. számú kérdés kapcsán közzétett álláspontjával.

[10] Érvelése szerint a másodfokú bíróság iratellenesen, a Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértésével mondta ki, hogy a 3. sorszámú határozat a bóják elhelyezésére és költségkeretének meghatározására is kiterjed, és a közgyűlés későbbi, „lehetséges” határozata a bérleti díjba történő beszámításról ugyancsak nem szolgálhat az ítéleti döntés alapjául.

[11] A közgyűlési meghívóval közölt napirend, a közgyűlés jegyzőkönyve, a határozatok és a határozat javaslatok szövegének összevetése alapján a másodfokú bíróság értelmezése a nyelvtani értelmezés szabályai szerint sem igazolható. A határozatok nem adnak felhatalmazást a bóják megvalósítására, a költségviselésnek pedig csak akkor lesz jelentősége, ha a közgyűlés megszavazza a bóják létesítését. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem indokolta, miért nem tekintette e körben ügydöntőnek a közös képviselő tárgyaláson tett nyilatkozatát, tekintve, hogy a közös képviselőnek kell a határozatok alapján eljárnia.

[12] Nyomatékosította, hogy a Tht. 42. § (1) bekezdése értelmében előterjesztett kereset elbírálása során magát a határozatot, nem pedig a napirendet és az ahhoz fűzött határozati javaslatot kell vizsgálni, figyelembe véve a Tht. 34. § (4) bekezdését is, mely szerint a

napirendben nem szereplő kérdésben érvényes határozat nem hozható. A másodfokú bíróság e jogszabályi rendelkezéssel ellentétesen, kiterjesztő értelmezést adott a napirendi pontnak, gyakorlatilag a közgyűlési határozat részévé tette azt.

[13] Utalt a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.105/2010/6. számú határozatában foglaltakra, mely szerint nem elvárás, hogy a meghívó szó szerint tartalmazza a tervezett határozat szövegét és a közgyűlés sem köteles a napirend, vagy a határozati javaslat tárgykörét egészében kimerítő határozatot hozni.

[14] Érvelése szerint az adott esetben az elsőfokú bíróság értelmezése volt a helyes: a 3. és 4. sorszámú határozatoknak normatív tartalmuk nincs, a Gfv.30.405/2006. számú döntés, valamint a BH 2014.182. számú határozat értelmében pedig a csupán megállapítást tartalmazó határozat bíróság előtt nem támadható. A másodfokú bíróság e döntésekkel ellentétesen mondta ki a közgyűlési határozatok érvénytelenségét, tekintve, hogy a határozatok csupán megállapítják a költségkeretet és a majdani felosztás szabályait, utóbbi ráadásul nem a tulajdonosi, hanem kötelmi – bérleti – jogviszony alapján terhelne a bérlő tulajdonosokat.

[15] Nem sértik a határozatok a másodfokú bíróság által hivatkozott Tht. 38. § (3) bekezdését sem, ugyanis nem volt szükség egyhangú határozatra, figyelemmel arra, hogy még a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházáshoz sem szükséges a tulajdonostársak egyhangú szavazata, ha – mint a perbeli esetben – azt valamelyik tulajdonos magára vállalja és később sem kívánja a költségeket a közösségre hárítani.

[16] Utalt arra is, hogy a 3. sorszámú határozat nem tartalmaz konkrét beszerzési árat, csupán egy bekerülési limitet, így nem állapítható meg, hogy milyen mértékben haladná meg a beruházás a rendes gazdálkodás körét, és a bóják kiépítéséről sem született döntés. Hivatkozott arra, hogy a tulajdonostársak elektronikus és mechanikus bója között választhatnak, a közös tulajdon részévé – alkotórészként – csak az előbbi válna, a bóják típusáról azonban még nem határozott a közgyűlés, így a közös tulajdont érintő beruházásként sem állapítható meg a kiadás rendes gazdálkodás körét meghaladó jellege. Mindezek miatt iratellenes és a Pp. 279. § (1) bekezdését is sérti a másodfokú ítélet megállapítása, amely tényként kezeli az elektronikus bóják kiépítését. Hangsúlyozta azt is, hogy a költségek kötelezően terhelik majd a bérlőket, így azok semmi esetre sem vonhatók a közös költség fogalmi körébe, ezért sem rendes, sem rendkívüli kiadásnak nem tekinthetők, a bérleti díjba történő esetleges beszámítás értékelése pedig idő előtti: amennyiben ilyen határozat hozatalára sor kerül, azt az érdekelt tulajdonosok külön perben támadhatják meg.

[17] Megjegyezte: a törvény értelmében nem annak van jelentősége, hogy érinti-e a határozat a társasház költségvetését, hanem hogy a tulajdonostársakat terhelő kiadást tartalmaz-e, ilyen rendelkezést pedig nem fogadott el a közgyűlés.

[18] A VI. rendű felperes személyes eljárással benyújtott felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[20] A felülvizsgálat tárgya kizárólag a 2020. október 30-i közgyűlés 3. és 4. sorszámú határozata volt, melyekkel kapcsolatos megváltoztató ítéleti döntését a másodfokú bíróság a Tht. 38. § (3) bekezdésének megsértésére alapította. Ennek megfelelően érvelt a felülvizsgálattal élő alperes is, ezért a Kúria is azt vizsgálta: egyhangú döntéssel kellett volna a közgyűlésnek állást foglalni a 3. és 4. sorszámú határozat tárgykörében vagy elegendő volt a többségi határozat. Az egyhangú határozathozatal szükségességét a másodfokú bíróság – elfogadva a felperesek érvelését – a határozatok értelmezéssel megállapított tartalmával indokolta, indokai szerint ugyanis a beruházás a közös tulajdont érinti, ekként a Tht. 56. § 3. pontjának hatálya alá tartozik.

[21] A jogerős ítélet indokainak az alperes felülvizsgálati érvelésével való összevetése alapján a Kúria rámutat: arra helyesen hivatkozott az alperes, hogy a Tht. 42. § (1) bekezdése alapján indult perekben a közgyűlés által elfogadott határozat szövege az irányadó. Amennyiben azonban – mint a perbeli esetben is – a határozat megfogalmazása nem egyértelmű, az érvénytelenségi kereset eldöntéséhez szükségképpen értékelni kell a napirend, és a napirenddel közölt határozat tervezetek tartalmát, valamint a közgyűlésen elhangzottakat is, hogy megállapítható legyen a határozat lényegi tartalma. Ebben az esetben nem arról van szó, hogy a bíróság értelmezés útján „kiterjeszti” a határozat tartalmi kereteit vagy túlterjeszkedik annak szövegén és a törvény által szabott kereteken: a pontatlan határozatok érvényességének vizsgálatánál azt az értelmezési tartományt kell feltárni, amely a határozatokból az érintettek számára következhet. A polgári jog területén a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:10. § szerint általánosan érvényesülő, a Ptk. 6:8. §-ába foglalt értelmezési szabály szerint a jognyilatkozatokat vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek illetve a nyilatkozónak feltehető akarata és az eset körülményei alapján, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint érteni kell. A Tht. 42. § (1) bekezdése valóban a konkrét közgyűlési határozat vizsgálatát írja elő, és a társasházi közgyűlési határozatok nem kötelek, azonban kötelelem-keletkeztető hatállyal bírnak, ezért a Tht. rendelkezése nem jelent kivételt a Ptk. általános értelmezési szabályának hatálya alól.

[22] Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy az adott esetben a határozatok minimálisan annyi normatív tartalommal rendelkeznek, hogy a közös képviselő elektronikus bójákra szerez be árajánlatokat az elfogadott értékhatárig, a 4. sorszámú határozattal összevetve azonban az a további értelmezés is adódik, hogy minden további közgyűlési felhatalmazás nélkül a bóják beszerzésére is sor kerülhet, tekintve, hogy a költségeket a bérlők viselik. Az alperes érvelésére figyelemmel mutat rá a Kúria, hogy a közgyűlés valóban nem köteles határozatával „kimeríteni” a meghívóval közölt napirendi pontot, amennyiben azonban az attól történő eltérés nem egyértelmű, a társasháznak az előzőek szerinti értelmezési eljárásra kell számítania, a közgyűlési határozat pontatlan, elnagyolt megszövegezésével ugyanis nem kerülhetők meg a Tht. minősített többséget, adott esetben egyhangú határozatot előíró rendelkezései. A másodfokú bíróság a kifejtettek szerint helyesen tárta fel a perbeli közgyűlési határozatok minimális tartalmát, és helyesen értékelte a közös képviselő perbeli nyilatkozatát is: a törvényes képviselő nyilatkozata nem bizonyíték, hanem a fél előadása.

[23] A másodfokú bíróság által megállapított tartalom szerint tehát az alperesi közgyűlés a perbeli határozatokkal földbe süllyesztett elektronikus bójákkal ellátott parkolóhely védelemről döntött, azaz a közös tulajdont érintő új épületgépészeti berendezés létesítéséről foglalt állást, meghatározva annak maximális bekerülési költségét és a költségviselés módját is. Önmagukban ezek a minimálisan megállapítható tartalmi keretek mutatják, hogy nem csupán a beruházással kapcsolatos „előzetes tájékozásról”, vagy a mechanikus és elektronikus bóják közötti választásról határoztak a tulajdonosok. Az elektronikus bóják átlagos költségéhez igazodik a közgyűlés által elfogadott keretösszeg, amely – a társasházi „albetétek” számához és a közös tulajdont érintő, de egyéni érdekeket szolgáló beruházás jellegéhez képest – önmagában meghaladja az adott társasház rendes gazdálkodásának kereteit. A határozatok egyértelműen nem arról szólnak, hogy alkalmazzon-e a társasház, és ha igen, milyen jellegű védelmet a beállóhelyekre, hanem az elektronikus bóják kiépítéséről szóló döntést adottnak véve, minimálisan az elfogadott költségkeretnek megfelelő ajánlatok beszerzéséről foglalnak állást. Hangsúlyozza a Kúria: valóban nem önmagában az ajánlatok beszerzése igényel egyhangú döntéshozatalt, hanem azt az előzetes kérdéssel – ami a perbeli közgyűlési határozatok kiindulási pontja volt: a parkolóhelyek közös tulajdont érintő elektronikus bójákkal történő védelme – együtt értelmezve kialakított döntés, amely a Tht. 56. § 3. pontjában foglaltakra figyelemmel a továbbiakban olyan kiadások alapja lehet, amely a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak minősül. Helyesen ítélte meg tehát a másodfokú bíróság, hogy mindkét határozat rendelkezik normatív tartalommal, emiatt az alperes által hivatkozott BH 2014.182 számú döntés vonatkozásában az ügyszakosság nem áll fenn, a Kúriát a jelen ügyben az ott kifejtett jogértelmezés nem köti. Ugyancsak nincs ügyszakosság a Gfv.30.405/2006/6. számú határozat tekintetében, mindemellett a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 41/B. § (1) bekezdése értelmében ez az ítélet – meghozatalának időpontjára figyelemmel – precedens erővel nem bír.

[24] A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság mérlegelése nem sértette a Pp. 279. §-ának szabályát, ítéleti döntése az anyagi jogi és az eljárási szabályoknak is megfelelt, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[25] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, elszámolható költség azonban a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, a VI. rendű felperes perköltség felszámítását nem kérte – az alperes viseli az általa előlegezett költséget és a lerótt felülvizsgálati illetéket –, ezért arról a Kúriának a Pp. 81. § (1) bekezdésére tekintettel rendelkeznie nem kellett.

[26] A Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 376. § (1) és (2) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el.

[27] Az ítélettel szembeni felülvizsgálat a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja értelmében kizárt.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, dr. Orosz Árpád s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró