

A 2012. október 17. napján létrejött területhasználati szerződés értelmében a felperes a nála történt több betörés miatt fordult a társasházhoz azzal a kérelemmel, hogy kibérelné a lakása és a 7. emeleti lift kijárata közötti részt, így a 7. emeletre – a másik lépcsőházhoz hasonlóan – liften csak kulccsal lehetne felmenni. A felperes vállalta az átalakítás költségeinek, valamint az alperes részére 100.000 Ft/m² egyszeri, előre történő kompenzáció fizetését 50 év használati jogért. A társasház írásbeli szavazást követően, a 2012/7/15/4. határozatában hozzájárult a kéréshez. Ez alapján a felperes a kompenzáció megfizetésétől kezdődően 50 évig, de legtovább 2062. július 15. napjáig jogosult a lift előterét használni az alábbi feltételekkel: a liftet saját költségén átalakíthatja oly módon, hogy lifttel a 7. emeletre csak kulccsal rendelkezők juthassanak fel; a lift előterét saját költségén ráccsal vagy ajtóval lezárhatja; továbbá a lezárt területen zajló munkákhoz (különösen liftszereléshez) és a mérőórákhoz hozzáférést biztosítani köteles. Vállalta, hogy jelzés esetén 4 órán belül a hozzáférést biztosítja, ennek elmulasztása esetén pedig a liftkulcsból és a területet lezáró ajtó/rács kulcsából egy-egy példányt átad a közös képviselőnek. Vállalta továbbá, hogy a szerződés megszűnését követően az eredeti állapotot saját költségén helyreállítja.

A felperes a társasházi alaprajzon B/VIII. jelű lift 7. emeleti bejárata előtti és a területhasználati szerződéssel érintett területen a szerződés megkötését követően a lakása falát kibontotta, annak közlekedő-folyosóját egybenyitotta a korábbi liftelőtérrrel. A liftajtótól balra a felperes falat emelt, így a szerződéses feltételek fennállta esetén a kulcsos hozzáférést úgy kellene biztosítani, hogy ezzel lényegében a saját lakásába enged bejutást.

Az alperesi beavatkozóknak a társasházi alaprajz szerinti A/VIII. jelű lift melletti lakását a 6. emeleti liftből kiszállást követően gyalog lehet megközelíteni az A lépcsőház lépcsőjén. E lift a következő emeleten egy másik tulajdonostárs lakásának bejáratához érkezik. Erre tekintettel az alperesi beavatkozó jogelődje, I. ... kifogásolta, hogy a lakás hőmennyiség-mérőóráihoz, a fűtést és melegvizet elzáró és nyitó csapokhoz, a fűtés- és melegvíz-szabályozókhoz nem fér hozzá, mert azok a területhasználati szerződéssel érintett területen vannak. A felperes által állított számítógépes vezérléssel leolvasható szoftver használatához a közös képviselő nem rendelkezik elegendő ismerettel, annak rendelkezésre állásáról sincs biztos tudomása.

A 2013. szeptember 14. napján kelt közgyűlési meghívó 3. napirendi pontja a 2012/7/15/4. számú közgyűlési határozat újratárgyalása volt. E napirendi pont közgyűlés elé terjesztését I. ... tulajdonostárs kérte úgy, hogy az összes tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak is támogatták.

Az alperesi társasház 2013. szeptember 26. napján 17 óra 30 perckor megismételt közgyűlést tartott. A közgyűlés 64,55% igen szavazattal (29.991,7/10.000 tulajdoni hányad), 25,31% nem szavazattal (11.759,5/10.000 tulajdoni hányad), 10,13% (4708/10.000 tulajdoni hányad) tartózkodás mellett 5. sorszám alatt közgyűlési határozatot fogadott el, melyben a 2012/7/15/4. számú közgyűlési határozatot visszavonta, a vonatkozó terület bérbeadását megszüntette és kötelezte a felperest az eredeti állapot helyreállítására. A közgyűlés a következő határozatot 72,27% igen szavazattal (33.574,7/10.000 tulajdoni hányad), 25,31% nem szavazattal (11.759,5/10.000 tulajdoni hányad), 2,42 % tartózkodás mellett (1125/10.000 tulajdoni hányad) elfogadta és felszólította a felperest a tetőfolyosó lezárásának haladéktalan megszüntetésére, átjárhatóvá tételére, az ingóságai elszállítására. A perbeli közgyűlési jegyzőkönyv alapján a megismételt közgyűlés megkezdésekor 46.459,2/100.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs volt jelen.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a perbeli közgyűlési határozat érvénytelenségét és a felek közötti területhasználati szerződés felmondásának érvénytelenségét.

Keresetét a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdésére, 35. § (2) bekezdésére (az 1/10-ed tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak írásbeli megkeresése nem került a közgyűlési meghívóval együtt megküldésre a felperes részére), 36. § (2) bekezdésére (a határozatképesség megállapítása nem történt meg a határozathozatalok előtt), valamint a Ptk. 430. § (1) bekezdésére alapította. Ez utóbbi előírás a határozat és a felmondás érvénytelenségét egyaránt megalapozza, mert a területhasználati szerződés 50 évi határozott időtartamra jött létre és a határozott időtartamra létrejött szerződés egyoldalúan, azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással akkor szüntethető meg, ha a másik fél szerződésszegést követett el.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
Az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42.§ (1) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 36. § (1) és (2) bekezdése, 23. § (1) és (2) bekezdése, 16. §-a, 13. § (1) és (2) bekezdése, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 430. § (1) bekezdése, valamint a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 123. §-a alapján bírálta el.

Osztotta az alperes azon álláspontját, mely szerint a közös képviselő diszkrecionális jogköre a közgyűlés összehívása, csak az elszámoló éves közgyűlés összehívása kötelező. Amennyiben a közös képviselő élt ezzel a jogával, nincs jogi jelentősége annak, hogy a Tht. 35. § (2) bekezdése alapján egy tulajdonostárs is kérte a közgyűlés összehívását. Így a perbeli határozatot a Tht. 35. § (2) bekezdésére hivatkozással nem találta érvénytelennek.

Az elsőfokú bíróság véleménye szerint megismételt közgyűlés esetében is kötelező a határozatképesség vizsgálata. A rendes és a megismételt közgyűlés között nem ez a különbség, hanem az, hogy a határozatképességet érintő előírásoktól függetlenül hozható nem minősített többségi döntés a megismételt közgyűlésen. A határozatképesség csak a közgyűlés elején került vizsgálatra a perbeli jegyzőkönyv szerint, az egyes napirendi pontok esetében nem, az alperes maga sem állította ennek ellenkezőjét. Az alperes vitatta, hogy a Tht. 36. § (2) bekezdése vonatkozik a megismételt közgyűlésre, míg a felperes a BH 2007.4.128. számú eseti döntésre és az EBH 2008.1795. számú elvi bírósági határozatra hivatkozott. Az eseti döntések a Tht. kógcenciáját hangsúlyozták azzal, hogy legfeljebb maga a törvény engedhet eltérést. A BH 2007.4.128. számú eseti döntés szerint a társasház közgyűlésének határozatképességére vonatkozó törvényi rendelkezéstől sem az alapító okiratban, sem a szervezeti működési szabályzatban érvényesen eltérni nem lehet. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a fenti törvényhely alapján a perbeli határozatot érvénytelennek találta.

Az elsőfokú bíróság a szerződés jogellenes felmondására alapított érvénytelenség és a felmondás érvénytelensége körében kiemelte, hogy a szerzett jog elve nem jelent védelmet az ilyen jog jogszerű, méltányos, arányos, szükségsszerű és a szerződéses érdekeknek megfelelő korlátozása ellen, de a jog gyakorlásának a közgyűlés általi azonnali és teljes tilalma azzal ellentétes. Jogsabályi előírás hiányában nincs jelentősége annak, hogy az alperesi beavatkozó lakását érinti a felperesi lakás előtti terület használata és ezért téves információ alapján történt meg a területhasználati szerződés jóváhagyása. Nem bír jelentőséggel az alperes jó- vagy rosszhiszeműsége, vagy a felperesi kiadások megtérítésének vállalása. Az alperesi beavatkozó lakásának a földhivatal és a társasház tervrajza szerinti eltérő lépcsőházbéli elhelyezkedése szintén irreleváns.

Hangsúlyozta, hogy a szerződéses használati jog méltányos és igazságos indokok szerinti arányos, szükséges, továbbá a szerződésnek megfelelő korlátozása a Tht. 16. §-a és 23. §-a szerint indokolt lehet, azonban annak teljes és azonnali visszavonása, felmondása nem szolgálhat megoldásként a más jogi eszközökkel is rendezhető problémák elrendezésére.

Az alperesi beavatkozó azon hivatkozása, hogy a külső menekülő közlekedő eredeti funkcióját elvesztette a lift és az előtte lévő terület felperes általi lezárása következtében, a felperes kisebbségi érdeke körében számításba vehető tényező, azonban a jogszabályba és a szerződésbe ütközés miatt fennálló érvénytelenség miatt nem befolyásolja számottevően a per elbírálását. Ugyanígy értékelte az elsőfokú bíróság a felek és a beavatkozó további hivatkozásait (pl.: a felperes elmulasztott kulcsot biztosítani a közös képviselőnek, a mérőórák áthelyezésének lehetősége, az építési engedély hiánya, tűzvédelmi- és katasztrófavédelmi szempontok).

Álláspontja szerint a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét is jelenti a támadott határozatban rögzített diszkrimináció, mivel a használati jog korlátozása ésszerű, objektív indok hiányában és nem arányosan valósult meg. Ennélfogva a támadott határozat ez utóbbi okból is érvénytelen.

Az alperes és az alperesi beavatkozó hivatkozott a visszavont és felmondott határozat érvénytelenségére is az SZMSZ 1.1. pontjára utalva. Véleményük szerint az egyhangú döntés hiányzott, ezért a visszavont határozat és a területhasználati szerződés is a Tht. 13. § (1) bekezdésébe, valamint (2) bekezdés a) és d) pontjaiba ütközött, és a felmondás és az azt tartalmazó határozat érvénytelensége már fel sem merülhetett. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felmondás nem felelt meg a szerződésnek, mivel a felmondási oknak a felmondásban kell szerepelnie, az utólag nem bővíthető, így az esetleges nem megfelelő felperesi területhasználatra sem lehet utólag hivatkozni. A felmondásban szereplő ok pedig nem alapoz meg rendkívüli felmondást, rendes felmondási jogot pedig a megállapodás nem biztosít.

Nem fogadta el az alperesi érvelést az SZMSZ 1.1. pontjába ütköző és a területhasználati szerződést elfogadó közgyűlési határozat semmissége vonatkozásában. A közgyűlési határozatok a meghozataluktól számított 60 napos elévülési határidőn belül támadhatók meg, így a területhasználati szerződés érvényes volt a perbeli határozat meghozatalakor.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint fennálltak a megállapítás iránti keresetnek a Pp. 123. §-ában meghatározott előfeltételei. A közgyűlési határozat érvénytelensége ellenére elvben elfogalható olyan álláspont, mely a területhasználati szerződés felmondásának önálló, a közgyűlési határozat érvénytelenségétől független jogkövetkezményt tulajdonít, ezért a felperes szerződéses használati jogosítványai megóvásához szükséges a felmondás érvénytelenségének megállapítása. Nem hagyható az sem számításán kívül, hogy a határozat visszavonást és felmondást is tartalmazhat, és e tartalmi bizonytalanság szintén a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti kereset célszerűsége, megengedhetősége mellett szól.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest 127.000 Ft perköltség megfizetésére a felperes részére, míg az alperes és az alperesi beavatkozó viseli a saját költségeit. Az alperesi beavatkozót a Pp. 83. § (1) bekezdésére figyelemmel nem terhelte a felperes perköltségének viselése, a felperes maga sem hivatkozott beavatkozással felmerült többletköltségre.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Fenntartotta, hogy az egyes napirendi pontok esetében a határozatképesség megállapítása a rendes közgyűlés esetében irányadó előírás, mivel a megismételt közgyűlés a Tht. 37. § (3) bekezdése értelmében a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.