

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Sipos Ágnes Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sipos Ágnes ügyvéd) által képviselt felperesnek az alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságnál 15.P.II.21.850/2008. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.066/2009/12. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás

Az alperes társasház 2008. január 22. napjára összehívott közgyűlésének meghívójában második napirendi pontként a szervezeti és működési szabályzat (SZMSZ) III.6.2. pontjának módosítása, míg harmadik napirendi pontként a locsolási célú vízhasználat szabályozása szerepelt; tartalmazta a meghívó a módosítás tervezetét, valamint a meghozni javasolt határozatot is. Az említett időpontban megtartott közgyűlés a második és a harmadik napirendi pontban azt az 1. számú határozatot hozta meg, amely szerint az alperes a víz- és a csatornadíj elszámolás rendjének módosításáról - háromfős bizottság előzetes adatgyűjtését követően, a mért adatok alapján - a következő közgyűlésén, illetve legkésőbb az éves rendes közgyűlésen kíván határozni.

A felperes - az alperes társasház egyik tulajdonostársa - pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2008. január 22. napján megtartott közgyűlésen 1. számon meghozott határozat érvénytelen, mert olyan kérdésről határozott, amely nem

szerepelt a meghívóban. Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a keresetben említett határozat érvénytelen. Döntését azzal indokolta, hogy a meghívóban nem szerepelt a háromfős bizottság létrehozása, ezért a közgyűlés határozata sérti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 34.§ (2) bekezdését, amely szerint a napirendben nem szereplő ügyben nem lehet érvényes határozatot hozni.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és elutasította a keresetet. A jogerős ítélet indokolása szerint a keresettel támadott határozat nem sérti a Tht.34.§ (2) bekezdését, hiszen nem tért el a meghívótól: arról határozott, hogy a közgyűlés nem kívánt döntení a napirendi pontokról, csupán arról, hogy a határozathozatal további előkészítést igényel, s mi annak a módja. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság: a Tht.34.§ (2) bekezdésének célja annak a lehetőségnek a biztosítása volt, hogy a tulajdonostársak megfelelően felkészülhessenek a közgyűlésre, illetve dönthessenek arról, hogy részt kívánnak-e venni azon; a rendelkezés azonban nem rója azt a kötelezettséget a közös képviselőre, hogy a közgyűlési meghívóban szó szerint kellene szerepeltesse a meghozandó határozat szövegét.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a támadott határozat olyan kérdést döntött el, amely nem volt napirendre tűzve, azaz nem a napirendi pontoknak megfelelő határozat született. A meghívóhoz csatolt szöveges előterjesztések azt sugallták, hogy érdemi szavazás történik, a megjelölt kérdésben határozathozatalra kerül sor. A napirendi pontban megjelölt „ügy” fogalmát nem lehet tágan értelmezni, hiszen ekkor nem valósulhat meg a Tht.34.§-ának a jogerős ítéletben is említett célja.

Az alperes közös képviselője felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, a jogerős ítélet hatályban tartása érdekében.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Tht.34.§ (2) bekezdése egyértelművé teszi, hogy a közgyűlés csak a meghirdetett napirendben szereplő ügyben hozhat érvényes határozatot. Ez a rendelkezés azonban nem jelent döntési kényszert, azaz nem írja elő annak kötelezettségét, hogy a közgyűlésnek a napirendi pontokban feltétlenül érdemben kell határoznia: ha a

közgyűlés egyes napirendi pontokban nem képes az érdemi határozat meghozatalára, dönthet akként is, hogy azt későbbi időpontra halasztja. A halasztó határozat meghozatalának a Tht. rendelkezései sem képezik az akadályát, mivel a Tht. rendelkezései nem tartalmazznak kötelező rendelkezést a közgyűlési határozatok tartalmára.

Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy ha a közgyűlés elhalasztja egyes napirendi pontok érdemi eldöntését, a halasztó határozat nem jelent túlterjeszkedést a meghirdetett napirenden, hiszen ilyen esetben a halasztás is a napirend keretei között, azaz a napirendben megjelölt kérdésben történik; s ilyen esetekben is megvalósul a Tht.34.§ (2) beiktatásának célja.

Helyes a másodfokú bíróság álláspontja abban is, hogy a közgyűlés a meghirdetett napirend körébe tartozó kérdésben hozott halasztó határozat esetén a későbbi érdemi döntés előkészítése érdekében határozhat a szükséges intézkedésekről. A szükséges intézkedések határozatba foglalása - mint többen a kevesebbet - az adott kérdés keretein belül maradó intézkedés, nem haladja meg a megjelölt napirendi pont kereteit, hanem éppen az érdemi döntés meghozatalát segíti elő.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperes viseli a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket azzal, hogy személyes költségmentessége miatt utólag sem köteles a le nem rótt felülvizsgálati illeték megtérítésére (6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és 14.§-a). Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel megtérítést igénylő költsége, ezért erről a Legfelsőbb Bíróság nem határozott.

Budapest, 2011. május 25.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró