

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Nyikos György által képviselt I. rendű, II. rendű és III. rendű felpereseknek a dr. Hargitainé dr. Mezőfi Andrea ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 16.P.51.459/2007. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 53.Pf.639.204/2009/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. október 12. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

*részítéletet:*

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályukban fenntartja.

Kötelezi az I., a II. és a III. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek személyenként 12.500 (Tizenkétezer-ötszáz) - 12.500 (Tizenkétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati költséget; saját költségeiket a I-II-III. rendű felperesek maguk viselik.

*Indokolás*

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperesek (akik további, perben nem álló személyek mellett az alperes társasház tulajdonostársai) 2007. május 3. napján benyújtott keresetükben - többek között - a 2007. február 14-i közgyűlésen meghozott 4., 5., 6. és 7. számú határozatok, míg 2007. június 1. napján benyújtott keresetkiegészítésükben a 2007. március 21-i közgyűlésen meghozott 3., 4., és 5. számú határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérték; a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42.§ (1) bekezdésében előírt hatvan napos határidő elmulasztását igazolási kérelemmel kívánták orvosolni. Miután a másodfokú bíróság 53.Pf.636.495/2008/2. számú határozatával hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság 10. sorszámu

permegszüntető végzését, az alperes elévülési kifogást nyújtott be az előbbieken említett kereseti kérelmek késedelmes benyújtása miatt. Az elévülési kifogással szemben a felperesek - megismételve igazolási kérelmük indokait - arra hivatkoztak, hogy mindkét említett közgyűlés jegyzőkönyvét többszöri felszólítást követően végül a 2007. április 25-i közgyűlésen vehették át, s mivel a határozatok megfogalmazása bonyolult, csak ekkor nyílt lehetőségük azok megtámadására.

A felperesek keresetükben a 2007. április 4-i közgyűlésen elfogadott 5., 6. és 7. számú határozatok érvényteleniségének megállapítását is kérték. Az 5. sz. határozatot (amely szerint a „közgyűlés tudomásul veszi, hogy az esetleges tulajdonosi alvállalkozói teljesítések hitelfelvételi időponttól számított 1 hónapon belüli be nem fejezése esetén a gáz- és fűtégkorszerűsítést a társasház a generálkivitelezőjével elvégezteti úgy, hogy további 2 hét múlva üzembe helyezhető legyen”) a felperesek a Tht.16.§-ára, valamint a Ptk.98-99.§-aira alapítottan támadták azzal az indokkal, hogy a közgyűlés a külön tulajdonra vonatkozó kötelezettségeket állapított meg. A 6. számú határozattal kapcsolatban (amely szerint „a közgyűlés döntése alapján felveendő hitel feltételeinek ismertetését a közgyűlés tudomásul veszi és megszavazza a hitelszerződés életbelépésének akadályoztatását előidéző tulajdonostársak jogi, akár bírósági úton való kár megfizetésére történő kötelezését”) a felperesek arra hivatkoztak, hogy nem került ismertetésre a hitelszerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentáció, ha pedig valaki élni kíván a törvényben biztosított jogával, azt nem lehet akadályoztatásnak tekinteni. A 7. számú határozatot (amely szerint „a közgyűlés tudomásul veszi és elfogadja a L. K. alapító okiratának tervezetét azzal, hogy annak 9. pontja: A tagok tudomásul veszik, hogy a 2. pontban rögzített lifttel ellátandó lakások száma a tulajdonosok döntése alapján növekedhet, amennyiben azok tulajdonosai (haszonélvezői) belépnek az építőközösségbe és elfogadják a jelen alapító szerződésben foglaltakat, továbbá kifizetik a mindenkori kötelezettség keletkezésének időpontjától számított évi 10%-os kamattal megnövelt összeget. Ugyanakkor a tagok azt is tudomásul veszik, hogy ugyanezen 10%-os kamatértékkal kerül elszámolásra - negyedévente - a tagok 10. pontban részletezett ütemezéshez képesti elmaradása vagy túlfizetése, a társasház SZMSZ-be is bekerül”), a közgyűlésen jelenlévők - köztük a felperesek is - egyhangúan elfogadták. A felperesek a 7. számú határozatot azzal támadták, hogy nem kapták kézhez a határozatban említett alapító okiratot, amely sérti a Tht.43.§ (1) bek. a) pontját, a lift építése miatt pedig módosítani kell az alapító okiratot és a szervezeti-működési szabályzatot. Az alperes érdemi ellenkérelme e kereseti kérelmek elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletet hozott, amelyben - továbbiak mellett -

megállapította a 2007. február 14-i közgyűlés 4., 5., 6. és 7. számú, a 2007. március 21-i közgyűlés 3., 4. és 5. számú valamint a 2007. április 4-i közgyűlés 5., 6. és 7. számú határozatainak érvénytelenségét is. Indokolása szerint nem találta alaposnak az alperes elévülési kifogását, mert „hosszú és bonyolult szövegezésű határozatok kerültek elfogadásra”, ezért a felperesek joggal gondolták, hogy csak a határozatokat tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvek birtokában terjeszthetik elő keresetüket. Elfogadta az elsőfokú bíróság a felperesek állítását arról, hogy a határozatokat tartalmazó jegyzőkönyveket csupán a 2007. április 25-i közgyűlésen vették át, és kiemelte: az alperes nem igazolta, hogy a határozatok pontos szövegét időben megküldte. Mindezek miatt érdemben vizsgálta a hatvan napos határidő leteltét követően benyújtott megtámadási kereseteket is és azokat érdemben alaposnak találta. A 2007. április 4-i 5., 6. és 7. számú határozatokkal kapcsolatban egyetértett a felperesek álláspontjával, és a 7. számú határozattal kapcsolatban kihangsúlyozta: a lift közös tulajdon, amelynek használatától nem fosztható meg egyetlen tulajdonostárs sem, különös tekintettel arra, hogy a tetőtérben tárolókat helyeztek el. A lift megépítése miatt módosítani kell az alapító okiratot, fenntartását és működtetését pedig a szervezeti és működési szabályzatban kell rendezni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben a keresetnek helyt adó rendelkezéseket támadta.

A másodfokú bíróság részítéletet hozott: részben megváltoztatta a fellebbezett rendelkezéseket és elutasította a keresetet a 2007. február 14-i közgyűlés 4., 5., 6. és 7. számú, a 2007. március 21-i közgyűlés 3., 4. és 5. számú valamint a 2007. április 4-i közgyűlés 3., 4. és 5. számú határozataival kapcsolatban, míg a 2007. április 4-én elfogadott 4. számú határozatra vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította.

A jogerős részítélet indokolása szerint alapos az alperes elévülési kifogása. Az Alkotmánybíróság 3/2006.(II.8.) számú határozatával amiatt szüntette meg a Tht.42.§ (1) bekezdésébe foglalt határidő jogvesztő jellegét, hogy a tulajdonostárs önhibáján kívül ne kerülhessen abba helyzetbe, hogy ne gyakorolhassa jogait, mert abban objektív körülmény megakadályozza, azonban a határidő elévülési jellege nem szolgálhat alapul a késedelmes igényérvényesítésre, a társasház működésének az akadályozására. Ebből kiindulva alaptalan a felperesek hivatkozása, amely szerint kizárólag az írásban megkapott jegyzőkönyv (kivonat) birtokában lehetséges a közgyűlési határozat megtámadása. A felperesek (személyesen vagy képviselőjük útján) jelen voltak minkét közgyűlésen, hallották a határozatokat, tisztában voltak azok

tartalmával, semmi nem akadályozta őket abban, hogy a keresetet a hatvan napos határidő alatt előterjeszthessék. A Tht.39.§ (3) bekezdése egyébként is a határozat megküldését írja elő, nem a jegyzőkönyvét, a Tht.39.§ (2) bekezdése pedig betekintési jogot biztosít számukra azzal, hogy másolatot is kérhetnek. A jegyzőkönyv megküldésének elmaradása vagy a határozat megküldésének a késedelme azoknál a tulajdonostársaknál, akik részt vettek a közgyűlésen, nem eredményezi a határidő nyugvását, mivel erre csak menthető ok szolgál. A bonyolult szövegezés nem az igényérvényesítés objektív akadálya, így ez sem a nyugvást eredményező menthető ok. Ha elmarad a közgyűlési jegyzőkönyv kézbesítése, a kereset benyújtható és a felperes Pp.190.§ (2) bekezdésének megfelelően a bíróságtól kérheti az iratanyaggal rendelkező alperes kötelezését az iratok becsatolására. Érdemben vizsgálta és alaptalannak találta a másodfokú bíróság a keresetet a 2007. április 4-én hozott 5., 6. és 7. számú határozatokkal kapcsolatban. Az 5. számú határozatra vonatkozóan kifejtette: a Tht.1.§ (1) bek. értelmében a fűtési rendszer, az épületgépészet közös tulajdonban áll. Az adott esetben az építkezés az un. Valentinus terv alapján zajlik, amelyet a tulajdonostársak elfogadtak és engedélyeztek, tehát a terv megvalósításához a közgyűlés döntési jogkörrel rendelkezik akkor is, ha a munkálat a külön tulajdonban elhelyezett közös tulajdonú berendezést érinti. A tulajdonostársak határozhattak abban a kérdésben, hogy saját maguk végeztetik-e el a fűtés korszerűsítését, viszont ha e kötelezettséget vállalták, azonban nem teljesítették a megjelölt határidőre, súlyosan sérült a többiek érdeke, hiszen a fűtési rendszer nem helyezhető üzembe. Mindezek miatt a közgyűlés jogszerűen hozhatott kötelező rendelkezést arra az esetre, ha valamelyik tulajdonostárs nem tett eleget kötelezettségének és megjegyezte: a Tht.20.§ (1) bekezdésének c) pontja fenntartási munkákra vonatkozik, de a Ptk.4.§ (1) bek. alapelveinek alkalmazásával a fűtés korszerűsítési munkálataira is irányadó. A 6. számú határozattal kapcsolatban azzal indokolta a keresetet elutasító döntését a másodfokú bíróság, hogy a közgyűlési jegyzőkönyv szerint a hitelfeltételek ismertetésre kerültek és a jelenlévők az ismertetést is tudomásul vették; ezért a felperesek nem hivatkozhatnak alappal az ismertetés hiányára, illetve őket terhelte annak bizonyítása, hogy az ismertetés mégsem történt meg. A felperesek nem tettek eleget e bizonyítási kötelezettségüknek és arra sem hivatkoztak, hogy kérésük ellenére nem biztosították számukra a betekintést az iratokba. Megjegyezte a másodfokú bíróság, hogy a hitelszerződés életbelépésének akadályozása nem azonos a jogok gyakorlásával, a határozat pedig a kártérítési kötelezettséget nem a megtámadáshoz fűzte. A másodfokú bíróság további indokai szerint a 7. számú határozat nem azt mondta ki, hogy a lift nem kerül közös tulajdonba, hanem azt, hogy aki nem járult hozzá a létesítés költségeihez, ezt utóbb hogyan teheti meg; az pedig, hogy a határozat szerint a lifttel kapcsolatos költségek viselése az szervezeti és működési szabályzatba kerül, megfelel a

*Tht.24.§ (1) bekezdésének.*

*A jogerős részítélet keresetet elutasító rendelkezései ellen - hatályon kívül helyezésük és e körben elsősorban az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, másodsorban a másodfokú bíróság új eljárásra utasítása, költségeik megtérítése végett - a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Az elévülési kifogással kapcsolatosan előadták, hogy az alperes akadályozta meg jogaik gyakorlását, amikor a 2007. február 14-i határozatok meghozatalát követően elmulasztotta a Tht.39.§ (3) bekezdésének megfelelő értesítést, a február 14-i jegyzőkönyvet pedig - a benne foglalt határozatokkal - csupán 2007. április 25-én, két felszólítást követően adta át. Kihangsúlyozták: ha hiányosan adták volna be a keresetlevelet, azt a bíróság idézés kibocsátása nélkül elutasítja, emellett sérelmezték, hogy "eljárásjogi döntés" uralja az eljárást és gátolja meg az ügy érdemi elbírálását. Előadták azt is, hogy a 2007. március 21-i határozatokat késve ugyan, de megkapták, azonban a jegyzőkönyvet nem, pedig a jegyzőkönyv a kereset benyújtásának szükséges kelléke. Kifejtették az említett határozatokkal kapcsolatos érdemi álláspontjukat arra az esetre, ha az igényérvényesítés lehetősége nem enyészett el. Felülvizsgálati kérelmük további érvei szerint a 2007. április 4-én meghozott határozat sérti a Ptk.98-99.§-it: a közös célt szolgáló fűtési rendszer valóban közös tulajdon, de a lakáson belüli egyedi fűtési berendezések nem, így a közgyűlésnek nem lehet beleszólása abba, hogy azt kivel szereltetik fel, kit engednek be a lakásukba. Mindezek miatt a határozat végrehajtása birtokháborítást is megvalósít. A 6. számú határozat megfogalmazása túl általános: nem állapítható meg, hogy a hitelszerződés feltételei közül pontosan melyek kerültek ismertetésre, ennek bizonyítása az alperest terhelte, a jegyzőkönyvnek pedig nem melléklete a hitelszerződés. A 7. számú határozattal kapcsolatban megismételték a felperesek, hogy a lift építésének az előfeltétele az alapító okirat módosítása, és kiemelték: a társasházban fogalmilag kizárt lift-építőközösség létesítése.*

*Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a támadott rendelkezések hatályban tartására és 37.500 Ft munkadíjának megtérítésére irányult.*

*A felülvizsgálati kérelem nem alapos.*

*Az elévülési kifogás kapcsán - az első- és a másodfokú határozatban már említett 4/2003. Polgári jogegységi határozatnak valamint az Alkotmánybíróság 3/2006.(II.8.) AB számú határozatának megfelelően - azt vizsgálták a perben eljáró bíróságok, hogy a felperesek menthető okból, önhibájukon kívül mulasztották-e el a határozat meghozatalától számított hatvan napos igényérvényesítési határidőt.*

Abban, hogy fennállanak-e az elévülés nyugvását eredményező körülmények, a bíróságoknak mindig az adott körülmények figyelembevételével kell határozniuk; általános, minden esetre irányadó előírás vagy bírói gyakorlat kialakítása nem lehetséges. A jelen esetben a másodfokú bíróság számba vette a releváns körülményeket, és ezek értékelése alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében - jutott arra a következtetésére, hogy a felpereseket nem rajtuk kívül álló, menthető ok akadályozta a kereset benyújtásában. A másodfokú bírósággal egyezően a Legfelsőbb Bíróság is kiemeli annak jelentőségét, hogy a felperesek késedelmük kimentése körében kizárólag arra hivatkoztak, hogy nem állt a rendelkezésükre a 2007. február 14-i jegyzőkönyv, ugyanakkor az I. és III. rendű felperesek képviselője elismerte, hogy a támadott határozatokat a hatvan napos határidő letelte előtt megkapták (2008. március 6-i tárgyalásról készült P.9. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalának utolsó bekezdése). A közgyűlési jegyzőkönyv hiánya nem akadályozza a perindítást, önmagában ez a hiány nem eredményezi a keresetlevél idézés kibocsátása nélkül történő elutasítását. Amennyiben a felperesek keresetlevelükhöz nem mellékelik a támadott határozatokat tartalmazó jegyzőkönyvet - de akár még a támadott határozatok szövegét sem - és a bíróság hiánypótlás keretében felhívja őket ezek becsatolására, a jogerős ítélet indokolásában már említett Pp.190.§ (2) bekezdésének megfelelően hivatkozhatnak arra, hogy az okiratok birtokosa ellenfelük, azaz az alperes, és akár keresettel is kérhetik az alperes kötelezését is az okiratok kiadására. Igen lényeges körülmény az adott esetben az is, hogy a felperesek jelen voltak a 2007. február 14-i közgyűlésen és a szavazásban is részt vettek; így már a közgyűlésen tisztában voltak azzal, hogy milyen okok miatt szavaztak az adott határozat ellen, illetve miért tartózkodtak a szavazástól. Mivel a meghívó (amelyet a felperesek a 2007. június 1-i beadványuk mellékleteként becsatoltak) kellően részletes napirendet tartalmazott, a napirend megtekintése emlékeztetőül szolgált a felpereseknek ahhoz, hogy milyen számú és milyen tartalmú határozatok szavazásában vettek részt, amely a per megindításához már elég. Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperesek betekinthettek volna az iratokba (Tht.39.§ (3) bekezdése) a perindításra nyitva álló hatvan napos határidő alatt, hiszen nekik is elő kell segíteniük a társasház működését, legalábbis nem akadályozhatják azt. Nem tévedett tehát a másodfokú bíróság abban, hogy az említett körülmények között a közgyűlési jegyzőkönyv hiánya nem olyan menthető ok, amely objektív akadályát képezte volna a határozatok hatvan napon belül történő megtámadásában.

Helytálló a másodfokú bíróság álláspontja a 2007. április 4-i határozatokkal kapcsolatban is. A jogerős ítélet helyes indokait az 5. számú határozat vonatkozásában annyiban pontosítja a Legfelsőbb Bíróság, hogy áttekintve a közgyűlés korábbi határozatait is, az

időben egymást követő közgyűléseken hozott határozatok összefüggenek, láncolatot alkotnak. A 2007. április 4-én meghozott 5. számú határozat a 2007. február 14. napján meghozott 5. számú határozathoz kapcsolódik, amely (szintén korábbi határozatokra visszautalva) lehetővé tette azt a megoldást, hogy a közös tulajdonban álló gáz- és fűtésrendszernek a külön tulajdonban elhelyezett részeit (fűtésvezeték, gázhálózat, fűtőtest, kazán és szellőző berendezés) a tulajdonostársak saját vállalkozóval újíttassák fel, és ennek költségét elszámolják. A 2007. április 4-én elfogadott 5. számú határozat nem a munkák említett módon történő elvégzésének lehetőségét teremtette meg (hiszen azt a 2007. február 5. napján meghozott 5. számú határozat és a korábbi határozatok már megtették), hanem csupán határidőt szabott a korábbi határozattal biztosított lehetőség kihasználására, amely határidő leteltét követően a gáz- és fűtésrendszer közös tulajdonban álló részeinek munkálatait az alperes végeztetheti el. Együtt értelmezve a két határozatot: a felperesek a munkálatok elvégzésének említett módját a 2007. február 14-i 5. számú határozat megtámadása során sérelmezhatték volna, s mivel a 2007. április 4-i 5. számú határozat csupán a korábbi lehetőség megszűnéséről rendelkezett, csak evonatkozásban támadható. A felperesek tehát keresetükben túlléptek a határozat keretein, nem annak valós tartalmát kifogásolták.

Helytálló és indokolásbeli kiegészítést sem igényel a másodfokú bíróság határozata a 2007. április 4. napján meghozott 6. számú határozatra vonatkozóan is: azt, hogy az ismertetés megtörtént és azt a közgyűlés tudomásul vette, maga a határozat rögzíti, így a felperesekre hárult annak igazolása, hogy a hitelszerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentumok ismertetésére mégsem került sor.

A 2007. április 4-i 7. számú határozatot a felperesek keresetükben azzal támadták, hogy nem kaptak írásbeli előterjesztést a „liftépítő alapító okirat”-ról. A felperesek azonban jelen voltak az említett közgyűlésen és maguk is a határozat meghozatala mellett szavaztak, ezért utólag már nem hivatkozhatnak az előterjesztés hiányára, még akkor sem, ha ezúttal a határozat nem tartalmazza azt, hogy a „liftépítő alapító okirat” teljes terjedelmében ismertetésre került volna (a határozat csupán annak 9. pontját tartalmazza). Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a határozatban említett okirat valójában építőközösségi szerződés, azonban sem a Tht., sem az alperes alapító okirata nem zárja ki, hogy a tulajdonostársak egy része épületrészek építésére építőközösségi szerződést köthessen. Amennyiben a lift megépül, az alperes alapító okiratának módosítása valóban elkerülhetetlenné válik.

Mindezek szerint a jogerős részítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezései nem jogszabálysértők, ezért azokat a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályukban

*fenntartotta.*

*A Pp.270.§ (2) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felpereseket terheli: viselik a saját költségüket és kötelesek az alperes felülvizsgálati költségének a megtérítésére.*

*Budapest, 2011. október 12.*

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró*