

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Sztás Margit ügyvéd **I.r., II.r. és III.r. felpereseknek**, dr. Kecskés Krisztinán ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.52.730/2010. szám alatt indult és a Fővárosi Bíróság 43.Pf.634.199/2011/2. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 43.Pf.634.199/2011/2. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezését nem érinti. Felülvizsgálni kért rendelkezését a 2010. január 25-én meghozott 4. és 5. számú közgyűlési határozatok tekintetében hatályában fenntartja, a 3. számú határozat tekintetében hatályon kívül helyezi és e vonatkozásban az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A másodfokú ítéletben szereplő a felpereseket leletezés terhével fellebbezési illeték lerovásra kötelező rendelkezést nem érintve, a perköltségekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket hatályon kívül helyezi, az elsőfokú ítélet perköltségekre vonatkozó rendelkezését megváltoztatja, megállapítja, hogy a felek az eljárás során felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

2010. január 25. napján a társasház 3. számú határozatával elutasította azt a javaslatot, miszerint a szemétdíjat a tulajdoni hányadok arányában kell fizetni. Elfogadta a 4. számú határozatot, mely szerint a szemétdíjat a garázstulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában, míg a lakástulajdonnal is rendelkezők a lakásban lakó

személyek száma szerint viselik, valamint az 5. számú határozatot, mely szerint a 2007. május 8-án elfogadott SzMSz 4.3/b. pontja az elfogadott határozatoknak megfelelően módosítandó.

Felperesek keresetükben a fenti határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték. A 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 42. § /1/ bekezdésében meghatározott határidőn belül előterjesztett keresetükben a 3. számú határozat kapcsán azt sérelmezték, hogy az elveti a tulajdoni hányad szerinti költségviselés lehetőségét. A 4. számú határozat tekintetében azt adták elő, hogy a határozatban foglaltak nem végrehajthatóak az egy albetétben lakók pontos számának meghatározása nehézségbe ütközik. Hivatkoztak e tekintetben arra is, miszerint a közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog, ugyanakkor elesnek e határozat folytán a kis tulajdoni hányadhoz fűződő, alacsonyabb költségviselés előnyétől. A peres eljárás során rámutattak arra is, hogy a 4. és 5. számú határozatok tárgyában érvényes határozat nem lett volna hozható, mivel azok a napirendi pontok között nem szerepeltek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 17.P.52.730/2010/9. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Kifejtette a 4. számú határozat megfelel a Tht. 24. § /1/ bekezdésében foglaltaknak. A határozat érvényességét nem érinti, hogy a társasházban a lakók számának nyilvántartása nem megbízható. Az 5. számú határozat pedig mindenben megfelel a Tht. 24. § /2/ bekezdés b) pontjában írtaknak. Az elsőfokú bíróság ítéletében rámutatott arra, hogy a felperesek a Tht. 42. § /1/ bekezdésében meghatározott határidő elteltével hivatkoztak arra, hogy a 4. és 5. számú határozatok azért érvénytelenek, mert az ott szabályozott kérdések a napirendi pontok között nem szerepeltek, az alperes pedig e tekintetben az elévülésre hivatkozott. Ettől függetlenül az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a közgyűlés a szemétdíj fizetési kötelezettség kérdésében határozhatott, nincs akadálya annak, hogy a közgyűlés a javaslattól eltérő szabályozást fogadjon el.

A Fővárosi Bíróság 43.Pf.634.199/2001/2. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a III.r. alperes vonatkozásában helybenhagyta, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a közgyűlés 2010. január 25-én hozott 3., 4. és 5. számú határozatai érvénytelenek. Ítélete indokolásában rögzítette, hogy a 2007. május 8-án

megalkotott SzMSz szerint „a szemeteszállítás a tulajdonosok között a tulajdonosok száma szerint egyenlő arányban oszlik meg. (Az egy albetéten (tulajdoni egységen) belül a tulajdonosok ebben a tekintetben egy tulajdonosnak minősülnek)". A 3. számú határozat azért érvénytelen, - szerepel a jogerős ítéletben - mert nincs összhangban a 4. számú határozatban írtakkal, mivel a garázstulajdonosok részére a személydíjnak a tulajdoni hányad szerinti viseléséről rendelkezik. A 4. számú határozat az SzMSz rendelkezésébe ütközik. Az 5. számú határozat pedig azért érvénytelen, az a korábbi SzMSz egyértelmű módosításaként nem volt értékelhető, mivel a 3. és a 4. számú határozatban írtakkal nem volt összhangban.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Tht. 13. § /1/ bekezdésében, 15. §-ában, 24. §-ának /1/ bekezdésében, 42. § /1/ bekezdésében a Pp. 3. § /2/ bekezdésében, illetve a 215. §-ában foglaltakat. A Tht. 13. § /1/ bekezdésében, 14. §-ában, 15. §-ában és 24. §-ában foglaltakból következően a személydíj viselésének rendje az SzMSz-ben szabályozandó kérdés, mód van az SzMSz-ben a főszabályként alkalmazandó tulajdoni hányadok szerinti költségviselési rendtől való eltérésre. Rámutatott, a III. r. felperes keresete jogszerűen került elutasításra.

A II.r. felperes egyértelműen akként nyilatkozott, hogy a határozat személyes érdekét nem sérti, így a kisebbség jogos érdekének sérelme nem volt vizsgálható.

Az I.r. alperes vonatkozásában is megállapítható, hogy a hozott határozatok az ő jogos érdekét sem sértik.

A Fővárosi Bíróság nem is a kisebbség jogos érdekei sérelmére tekintettel állapította meg a határozatok érvénytelenségét, ezért a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felperesi kereseti kérelmen. A 3. számú határozat tekintetében ugyanis a felperesek kizárólag a kisebbség jogos érdekének lényeges megsértésére hivatkoztak, a határozat pontatlanságára, ellentmondó szabályozására nem. A 4. számú határozat kapcsán hivatkoztak ugyan a határozat ellentmondó jellegére, de nem abban a körben, melyet a másodfokú bíróság megállapított. Végül az 5. számú határozat érvénytelenségének megállapítását a 60 napos határidőn belül nem kérték, nem hivatkoztak a határozat szövegének félreérthetőségére sem. Az alperes álláspontja szerint a 3. és 4. számú határozatok összhangban vannak egymással, míg az 5. számú határozat kifejezetten rendelkezik az SzMSz módosításáról összhangban a közgyűlési határozatban foglaltakkal.

A felperesek a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérték.

Az alperes a felülvizsgálati tárgyaláson bejelentette, hogy a II.r. felperes lakását értékesítette.

A Kúria rögzíti, az a körülmény, miszerint a II.r. felperes lakását a jogerős ítélet meghozatalát követően eladta, perbeli jogállására nem hatott ki.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felhozott okokból részben jogszabálysértőnek találta.

A Kúria először is rögzíti, hogy nem képezi a felülvizsgálati eljárás tárgyát a III.r. felperes tekintetében a keresetet elutasító elsőfokú bírósági ítéleti rendelkezést helybenhagyó másodfokú döntés ezt támadó felülvizsgálati kérelem hiányában.

A Kúria megítélése szerint a 3. számú határozat nem érvénytelen. Nincs jogszabályi kötelezettség arra vonatkozóan, hogy tulajdoni hányad alapján kellene a szemétdíjat viselni. A Tht. a benne rögzített alapelvtől, vagyis a tulajdoni hányad arányos költségviselés elvétől eltérést enged, az alperesi SzMSz ilyen rendelkezést tartalmaz. A kisebbségnek nincs joga arra, hogy a többséget rákényszerítse saját akaratának megfelelő SzMSz-t módosító határozat meghozatalára.

A 4. számú határozat kapcsán a Kúria egyetértett másodfokú bíróság érdemi döntésével, bár más indokok alapján. A Kúria megítélése szerint önmagában az, hogy a közgyűlési határozat különbséget tett a garázstulajdonosok, illetve a lakástulajdonosok között a szemetshállítás díjának viselése tekintetében, jogszabálysértőnek nem tekinthető, hiszen garázs esetén értelemszerűen a lakószám szerinti elosztási elv nem alkalmazható. A Kúriának e határozat kapcsán azt kellett vizsgálnia, hogy a közgyűlési határozat kellően pontos-e ahogy az a 2010. március 23-án érkeztetett keresetben is érvénytelenségi okként szerepel. A Kúria e tekintetben osztotta az I. és II.r felperesek jogi álláspontját, vagyis azt, hogy a fenti szabályozási mód mellett elengedhetetlen feltétel annak pontos szabályozása, hogy ki tekintendő ott lakónak, a lakók személyében, számában bekövetkező változást mennyi időn belül, kinek kell bejelenteni, ki tartja nyilván a lakókat, mi annak a következménye, ha egy bejelentésre kötelezett a bejelentést elmulasztja, a lakók

számában bekövetkező változás hogyan hat ki a fizetendő szemétdíjra, mennyi időn belül kell a változást keresztül vezetni és erről a lakókat értesíteni. Ezen kérdések egyértelmű rendezésének hiányában a 4. számú határozat végrehajtható határozatnak nem tekinthető, mivel nem kellően pontos, ezért jogszabálysértő.

Az 5. számú határozat, mely a 4. számú határozatban írtakat az SzMSz rendelkezéseként az SzMSz-ben rendeli elhelyezni, önmagában azért jogszabálysértő, mert a 4. számú határozat maga az a fent kifejtett indokokra tekintettel. A 4. és 5. számú határozat valójában egymástól érdemben elválaszthatatlan, ténylegesen egy határozatot képez, a 4. számú határozat ugyanis módosítja az SzMSz-t, de ezt nem a 4. számú határozat, hanem az 5. számú határozat mondja ki.

Mindezekre tekintettel a Kúria a döntését a Pp. 275. § /4/ bekezdésének alkalmazásával hozta meg.

A perköltségről a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján irányadó Pp. 81. § /1/ bekezdése alkalmazásával a pernyertesség arányát figyelembe véve döntött.

Budapest, 2012. május 8.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke,előadó-bíró

Dr.Bodor Mária sk. bíró

Dr.Szabó Péter sk.bíró