

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Izsóné dr. Jakab Judit ügyvéd által képviselt Sz. Társasház felperesnek Dr. Tóth Balázs Gergely Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tóth Balázs Gergely ügyvéd) által képviselt alperes ellen közös költség megfizetése iránt a Miskolci Városi Bíróságon 3.P.24.946/2008. számon megindított és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2009. szeptember 1. napján meghozott 2.Pf.21.640/2009/5. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.640/2009/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A másodfokú bíróság jogerős ítéletében megállapított tényállás szerint az alperes kizárólagos tulajdonosa egy VI. emelet 3. szám alatti, 51 m² alapterületű társasházi öröklakásnak. A felperes társasház tulajdonosai a 2007. július 25-én megtartott közgyűlésükön elfogadták a 8/2007. számú határozatot, melynek értelmében a tulajdonostársak kötelesek a „panelfelújítási pályázathoz” szükséges önerő előteremtése céljából a rendes közös költség összegén felül - a perbeli - 51 m²-es lakások esetében 462.213 forint rendkívüli közös költséget a társasháznak megfizetni. A 11/2007. számú határozattal a tulajdonostársak ennek a fizetési kötelezettségnek a határidejét úgy pontosították, hogy azt egyösszegben 2007. augusztus 15-ig kell teljesíteni. A 14/2007. számú határozattal a tulajdonostársak felhatalmazták a közös képviselőt arra, hogy azon tulajdonostárs ellen, aki ezen kötelezettségének a teljesítési határidő lejártától számított 60

napon belül nem tesz eleget, pert indítson. A 15/2007. számú határozat értelmében a tulajdonostársak jóváhagyták a közös képviselő által a P. Bt.-vel korábban, a „panelfelújítási pályázat” teljes körű lebonyolítására megkötött szerződést. A határozat értelmében a P. Bt. kötelezettségei közé tartozik - az időközben már teljesített - pályázati anyag összeállítása és beadása is.

Az alperes több alkalommal is kifejezte a felperes felé, hogy a felújításban nem kíván részt venni. A „panelfelújítási pályázathoz” szükséges önerő rá eső részét nem fizette meg, és azt sem tette lehetővé, hogy lakásában a nyílászárók, a radiátorok, illetve a gépészeti szerkezetek felújításra, illetve kicserélésre kerüljenek.

A felperes kereseti kérelmében 462.213 forint rendkívüli közös költség és járulékai megfizetésére, valamint annak tűrésére kérte kötelezni az alperest, hogy a tulajdonát képező lakásingatlanon a megbízottja mint kivitelező kicseréljen „1 db 2100 x 1500-as ablakot, 1 db 2100 x 1500-as aeroco szellőztetővel ellátott ablakot, 1 db 2100 x 1250-as aeroco szellőztetővel ellátott ablakot”, valamint a lakásban lévő radiátorokat, a nagszoba ablakpárkányát visszaszerelje, illetve a konyhában szellőző rendszert alakítson ki.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, azt mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta.

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, amely a kereseti kérelemben megjelölt összegű rendkívüli közös költség megfizetésére és a megjelölt munkálatok elvégzésének tűrésére kötelezte az alperest.

Megítélése szerint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 28. § a) pontja és 24. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles megfizetni a közgyűlési határozattal elfogadott közös költséget a felperesnek. Figyelemmel arra, hogy a nyílászárók és a radiátorok a társasház közös tulajdonában állnak, ezért minden tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni a Tht. 20. § (1) bekezdés c) pontja alapján, hogy a külön tulajdonát képező lakásba az alperes megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges munkálatokat elvégezhesse.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes nem rendelkezik perbeli jogképességgel - aminek a meglétét az eljáró bíróságok nem vizsgálták -, mert a perben használt Sz. Társasház elnevezés sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem a társasház alapító okiratában nem szerepel. Hivatkozott arra is, hogy az alperesnek az önkormányzathoz 2006-ban benyújtott pályázata mint jognyilatkozat

érvénytelen volt, mivel a közös képviselőnek - ilyen tartalmú közgyűlési határozat hiányában - nem volt felhatalmazása ezen jognyilatkozat megtételére. Érvénytelen pályázat esetében az ahhoz kapcsolódó - perbeli - közgyűlési határozatokhoz sem fűződhet jogkövetkezmény. Előadta továbbá, hogy a város önkormányzatának 23/2005. (VI. 8.) számú rendelete a pályázat feltételévé az épület külső nyílászáróinak cseréjét csak a lakások 90 %-ban teszi kötelezővé, ezért a felperes rendkívüli közös költséget előíró határozata nem vonatkozhat azokra a tulajdonostársakra, akiknél a munkálatokat nem kellett elvégezni. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok tévesen értelmezték a Ptk. 95. § (1) bekezdését is, amikor a nyílászárókat az épület, és nem a lakás alkotórészének minősítették, lehetővé téve így a felperes számára, hogy a kért munkálatokat a tulajdonát képező lakásban elvégezhesse.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a Pp. 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye (BH 2002. 29.).

Az alperes arra, hogy „Sz. Társasház” elnevezéssel a felperes perbeli jogképességgel nem rendelkezik, az első- és a másodfokú eljárásokban nem hivatkozott, erre nézve bizonyítékokat nem jelölt meg. A Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincsen helye, a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálati kérelem benyújtását megelőzően csatolt iratokban és jegyzőkönyvekben nincs utalás arra, hogy az alperes hivatkozott volna erre. Az alperes ezért ezt az érvet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése érdekében a felülvizsgálati eljárásban nem hozhatja fel, bizonyítást e vonatkozásban nem ajánlhat fel, ezzel a kérdéssel a Legfelsőbb Bíróság érdemben nem foglalkozhat (EBH 2002. 653.).

Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra is, hogy a társasház képviseletében a közös képviselő által benyújtott pályázat érvénytelen volt. A per anyagából tényszerűen megállapítható, hogy a 2007. július 25-én tartott közgyűlés a

korábban meghozott valamennyi közgyűlési határozatot megerősítette mind a pályázati részvétel, mind a résztvevők köre, az önerő forrásainak biztosítása, illetőleg a közös képviselő felhatalmazása tekintetében. Ha a közös képviselő korábbi felhatalmazása - az alperes által feltételezettek szerint - nem volt teljeskörű, a képviseleti jog hiányossága a későbbi közgyűlési határozatokkal a Ptk. 221. § (1) bekezdése alapján orvoslást nyert.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint annak vizsgálata, hogy egy társasházi közgyűlési határozat jogszabályba ütközik-e - amint arra az alperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott, megjelölve a város önkormányzatának 23/2005. (VI. 8.) számú rendeletét - jelen perben nem, csak a Tht. 42. § (1) bekezdése alapján megindított eljárásban lehetséges. Ez utóbbi perekben a keresetindítás határidőhöz kötött, ami éppen azt a célt szolgálja, hogy ennek leteltével már ne lehessen vitássá tenni a társasház működtetése érdekében meghozott közgyűlési határozatokat. Amennyiben erre - az alperes által hivatkozott módon - lehetőség lenne, az gyakorlatilag a társasházak működésének ellehetetlenülését eredményezhetné.

Az előzőekben kifejtett indok szerint az alperes által hivatkozott eseti döntések tartalma a jelen ügyben nem volt értékelhető. A jelen döntés viszont teljes összhangban van a felperes ugyanilyen tárgyú ügyében a Legfelsőbb Bíróság által hozott Pfv.VIII.20.053/2010/6. számú határozatban foglaltakkal.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogszabálysértés nélkül meghozott jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pertárgyérték téves megjelölése nem jelent a jogvita érdemi elbírálására kiható jogszabálysértést.

A Legfelsőbb Bíróság az alperest a felülvizsgálati eljárásban való pervesztessége miatt kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdésére - a felperesek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja szerint felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2010. június 16.

*. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia s.k. előadó
bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő