

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.I.22.039/2012/5.szám

A Kúria a Dr. Hoványi Kristóf ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Dr. Harsányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Harsányi Gábor ügyvéd) által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 7.P.50.054/2007. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.638.861/2011/2. számú ítéletével befejezett perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkoztak a Dr. Harsányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Harsányi Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű beavatkozók -, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes és a beavatkozók által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 30.000 (Harmincezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat szempontjából jelentős tényállás szerint az alperes társasház hat lakása közül a fszt. 2. számúnak az I-II. rendű felperesek tulajdonosai, míg a további lakások a beavatkozóknak és családtagjaiknak a tulajdonában állnak.

A II. rendű beavatkozó a fszt. 1. szám alatti lakását kettéosztó közös tulajdonú folyosószakaszt (a bejárat áthelyezésével, építési engedély és a felperesek hozzájárulása nélkül) a lakásához csatolta. Az építésügyi hatóság a II. rendű beavatkozót az eredeti állapot helyreállítására kötelezte, a felperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított keresetét a bíróság jogerős ítéletével elutasította.

Az alperes társasház 2006. október 28-án közgyűlést tartott, melyen a tulajdonosok közül az I. rendű beavatkozó és szülei, valamint az I. rendű felperes és a fia vettek részt. Az előzetesen közölt napirenden a közös tulajdonú területek használati jogának

rendezése, a közös költségek felülvizsgálata, a szelektív hulladékgyűjtés megszervezése valamint egyéb kérdések szerepeltek. A közgyűlésről készült jegyzőkönyv tartalmazza, hogy a jelenlévők határoztak a hulladék szelektív gyűjtéséről, a társasház bankszámla ügyeinek intézéséről, és arról, hogy a közös költség emelése nem szükséges. A jegyzőkönyv szerint a „közös terület használati jogára vonatkozó mellékelte határozatot a tulajdonostársak többsége – öt tulajdonosból négy – elfogadja és azt aláírásával hitelesíti”. A külön íven szövegezett határozatban a társasház hozzájárult, hogy a fszt. 2. számú lakás tulajdonosai 40 m² közös pincét, míg a fszt. 1. számú lakás tulajdonosa kb. 9 m² közös folyosószakaszt többtelehasználati díj ellenében használjanak, utóbbi folyosószakaszt a fszt. 1. számú lakás tulajdonosa a lakásához csatolja, arra építési, fennmaradási és használatbavételi engedélyt kérjen. A közgyűlés jegyzőkönyvét M.Gy. tulajdonos készítette és írta alá, a jegyzőkönyv a szavazás tényét, annak eredményét nem tartalmazta. A külön íven szövegezett határozatot a beavatkozók és családtagjaik aláírták, és M.Gy. 2006. novemberében kelt kísérlőlevelével megküldték az I-II. rendű felpereseknek.

Az I-II. rendű felperesek a bíróságra 2007. január 8-án érkezett keresetükkel a külön íven szövegezett határozat érvénytelenségének megállapítását kérték.

Álláspontjuk szerint a támadott közgyűlési határozat sérti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) rendelkezéseit, a társasház alapító okiratát valamint kisebbségi jogos érdekeiket. Arra hivatkoztak, hogy 2006. október 28-án nem történt szavazás, a közgyűlés nem hozott határozatot, az annak nevezett iratot karácsony után találták a postaládájukban, s a kézhez vett irat csupán írásbeli szavazással elfogadtatni kívánt tervezet volt. Sérelmezték azt is, hogy a társasház olyan kérdésben kívánt dönteni, amelyhez valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges, tekintve, hogy az az alapító okirat módosításával jár.

Az alperes és a beavatkozók ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A kereset késedelmes benyújtására hivatkoztak, érdemben pedig vitatták a felperesi érdeksérlmet, az alapító okirat és a törvény megsértését. Előadták: a tulajdonostársak által aláírt határozatot az I. rendű felperes magával vitte a közgyűlésről, azzal, hogy azon gondolkodik, ezáltal a határozatot a felperesek megismerték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet – annak elkesettségé miatt – elutasította. Kifejtette: a jelenlévő tulajdonostársak az I. rendű felperes kivételével elfogadták a fszt. 1. számú lakással kapcsolatos határozatot, ehhez képest nincsen jelentősége annak, hogy a felperesek a tudomásulvételre megküldött határozatokat mikor vették át. Nem hivatkoztak a felperesek olyan körülményre sem, amely a keresetindítási határidő elmulasztását kimentené.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a 2006. október 28-i közgyűlés külön íven szövegezett határozatainak érvénytelenségét állapította meg. Ítéletének indokolásában kifejtette: az I. rendű felperes ugyan jelen volt a közgyűlésen, azonban a jegyzőkönyv nem tartalmazta a keresettel támadott határozatot és a lefolytatott bizonyítás adataiból nem lehetett megállapítani, hogy a felperesek mikor szereztek tudomást a határozat tartalmáról. A jegyzőkönyvből nem tűnik ki az sem, hogy szavazásra került sor, a szavazást pedig nem pótolja, hogy a tulajdonostársak többsége aláírta a közgyűlési határozatot tartalmazó okiratot. A másodfokú bíróság álláspontja szerint szavazás hiányában a határozatok a társasházi törvénybe ütközően érvénytelenek.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben az alperes és a beavatkozók a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság határozatának helybenhagyását kérték. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az igényérvényesítés elkésett és emiatt megalapozottan utasította el a keresetet. Hangsúlyozták: az I. rendű felperes jelen volt a közgyűlésen, a határozatokat a felperesek megismerték, csak nem vették komolyan. Mindezek alapján nincs jelentősége annak, hogy a határozatok kézbesítésére mikor és milyen módon került sor, az ezzel ellentétes jogerős ítéleti rendelkezés a Tht.42.§ (1) bekezdésébe és a Pp.206.§ (1) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő.

Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték. Utaltak arra, hogy az építésügyi hatóság jogerősen elutasította a II. rendű beavatkozónak a perbeli közgyűlési határozatra alapított fennmaradási engedélykérelmét, a határozat felülvizsgálata iránti per pedig a keresetet elutasító bírói döntéssel zárult. Rámutattak az alperes és a beavatkozók érdekkörében beszerzett bizonyítékok ellentmondásosságára, különösen arra, hogy a közgyűlési határozatot az a II. rendű beavatkozó is aláírta, aki a közgyűlés időpontjában külföldön tartózkodott. Álláspontjuk szerint ebből is nyilvánvaló, hogy a határozatok meghozatalára és a felperesekkel való közlésére október 28-án nem kerülhetett sor. Az előzőekből az is következik, hogy az I. rendű felperes nem vihette magával a közgyűlésről a határozatot tartalmazó okiratot, ehelyett a határozati javaslatot adták át a számára. Az I. rendű felperes a javaslat elfogadását, nem a megtámadás lehetőségét kívánta megfontolni. Észrevételezték azt is, hogy az alperes és az alperesi beavatkozók által külön-külön benyújtott felülvizsgálati kérelem illetékhányos.

Az alperes és az alperesi beavatkozók felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Pp. 207.§ (2) bekezdése és a 275.§ (3) bekezdése értelmében sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés lehet.

A Tht.42.§ (1) bekezdése értelmében a társasház közgyűlési határozatának érvénytelenségét - a törvényben meghatározott okokra hivatkozással - a határozathozatától számított 60 nap alatt kérheti a tulajdonos a bírósághoz benyújtott keresetével. A törvényi határidő elévülési jellegű, azaz annak elmulasztását a tulajdonos a Ptk. 326.§-ában foglaltak megvalósulása esetén kimentheti, ha valamilyen oknál fogva a sérelmes határozatról később szerez tudomást.

A Tht.39.§-ának a perbeli közgyűlés megtartása idején hatályos rendelkezése a közgyűlési határozat hozatalára vonatkozó követelményként azt írta elő, hogy a határozatokat az elnök és két tulajdonostárs aláírásával hitelesített jegyzőkönyvbe kell foglalni. A jegyzőkönyvnek tehát tartalmaznia kellett a határozatokat, valamint - a törvény 36. és 38.§-ának együttes értelmezéséből következően - a szavazás tényét, továbbá a szavazati arányokat. A törvény által előírt alakszerűségek megtartása mellett nem volt akadálya annak, hogy a határozatokat a jelenlévők külön íven szövegezzék vagy utóbb kivonatos formában közöljék a tulajdonostársakkal, ez azonban a közgyűlési jegyzőkönyv esetleges hiányosságait nem pótolta. (Az SzMSz erre vonatkozó rendelkezése esetén írásbeli szavazásra is lehetőség nyílik, ilyen esetben azonban a határozat meghozatala nem a közgyűlésen történik.)

Helytállónan következtetett a másodfokú bíróság arra, hogy a közgyűlés jegyzőkönyvének hiányosságai adott esetben kétségesse teszik a felperesek tudomásszerzését a per tárgyát képező közgyűlési határozatról: a szavazás megtartása, a szavazati arány illetve maga a határozat a közgyűlés - törvény által megkívánt alakszerűségekkel nem rendelkező - jegyzőkönyvében nem szerepelt, így a felperesek tagadásával szemben nem bizonyított, hogy arról a jelenlévő I. rendű felperes a közgyűlés alkalmával tudomást szerzett. Helyesen értékelte e vonatkozásban a másodfokú bíróság az I. rendű felperes által a közgyűlésen átvett okirat jelentőségét is: az I. rendű felperes állításával szemben az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az I. rendű felperes nem a határozati javaslatot, hanem magát a határozatot vette át a közgyűlésen. Az e tekintetben a Pp. 164.§ (1) bekezdése szerint az alperest terhelő bizonyítás sikertelenségének következményeként a felperesek előadását kellett elfogadni, mely szerint a karácsonyi ünnepet követően vették kézhez a határozatot - azaz leghamarabb december 27-én -, ezért a határidőben érkezett keresetlevél érdemi elbírálásának volt helye.

A közgyűlési jegyzőkönyv tartalmából, a határozathozatal, a szavazás, a szavazati arány rögzítésének hiányából a másodfokú bíróság a közgyűlési határozat érvénytelenségére is helytállóan következtetett, mert a Tht. 39.§-a által megkívánt alakszerűségeket nélkülöző jegyzőkönyvből és a rendelkezésre álló egyéb adatokból nem volt megállapítható, hogy történt-e egyáltalán szavazás, az ennek hiányában meghozott határozat pedig a Tht.42.§ (1) bekezdése alapján érvénytelen.

Az előzőekben kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a Kúria az eredménytelen felülvizsgálattal élő alperest kötelezte az I-II. rendű felperesek jogi képviselőjével kapcsolatban a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adót is magába foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltakra figyelemmel a Kúria utal arra: a beavatkozó az általa támogatott fél igényét érvényesítő egyéb perbeli személy, akinek perköltség-viselési kötelezettségét a Pp.83.§-ának rendelkezései szabályozzák. Az adott esetben az I-II. rendű beavatkozók önként léptek a perbe, s habár az általuk támogatott alperes végül pervesztessé vált, a Pp.83.§ (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesülésének hiánya miatt perköltség fizetési kötelezettség a beavatkozókat nem terheli, hiszen beavatkozásuk költségtöbbletet nem okozott a felpereseknek, s egyetemleges kötelezésük feltétele sem állapítható meg.

Budapest, 2013. szeptember 18.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró