

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Sz.Á. ügyvéd (által képviselt felperesnek az O.né dr.J. J. ügyvéd által képviselt **Társasház** alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.50.050/2006. számon indult és a Fővárosi Bíróság 2006. november 14-én kelt 47.Pf.633.949/2006/4. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 47.Pf.633.949/2006/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Pesti Központi Kerületi Bíróság 17.P.50.050/2006/6. számú ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperesi társasház közgyűlésének 2005. november 18-án hozott 3/2005. számú határozata érvénytelen.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 102.000,- (Százkettőezer) Ft együttes első- másod- és felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes 1993. április 26-án kelt alapító okiratának rendelkezése szerint a tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda, élők közötti jogutódlás esetén pedig a volt tulajdonostárs is egyetemlegesen felelős. Aki a

közös költségeket, illetve a felújítási kiadásokból, költségekből a tulajdoni hányadára eső részt 3 hónapon túl nem fizeti, akkor ezt jelzálogként be kell jegyeztetni tulajdoni lapjára a Földhivatalban.

A felperes tulajdonjogát az alperesi társasházban levő ingatlan tekintetében bírói egyezség alapján 2005. október 10-én jegyezték be. A korábbi tulajdonos tartozása 1.628.935,-Ft és járuléka erejéig állt fenn.

Az alperes 2005. november 18-án kelt 3/2005. számú határozatával többek között a felperes albetétére 1.628.935,-Ft és járuléka erejéig jelzálogjog bejegyeztetéséről határozott.

Felperes keresetében ezen határozat érvénytelenségének megállapítását kérte, hivatkozott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (2003. évi) Tht.24.§-ában, a társasházról szóló 1997. évi CLVII.tv. (1977. évi) Tht. 18.§-ában, illetve a Ptk. 99., ill. 334.§-ában írtakra. Felperes hivatkozott arra is, hogy azért érvénytelen a közgyűlési határozat, mert az alapító okirat IV/7. pontja a jogszabályba ütközik.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2006. április 25-én kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség megfizetéséről. Ítélete indokolásában többek között hivatkozott a 2003. évi Tht.42.§ /1/ bekezdésében, a 30.§ /1/ bekezdésében, illetve a társház alapító okiratában foglaltakra.

A Fővárosi Bíróság 2006. november 14-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, a társasház alapító okiratában foglaltakat olyannak kell tekinteni, mint a társasházi tulajdonostársak szerződési nyilatkozatát, az okiratban tett jogelődi nyilatkozat a felperest, mint jogutódot köti, s az alapító okirat rendelkezése rá is kötelező. Ugyan a korábbi tulajdonos a vevők felé a Ptk.370.§-a alapján felel, ez azonban nem érinti a jogelőd és jogutód tulajdonosainak a Tht.24.§ /1/ bekezdése, valamint az alapító okirat IV/7. pontja alapján fennálló felelősségét. Ezek a rendelkezések megalapozzák a felperesnek a jogelőddel egyetemleges felelősségét, a jogelőd által felhalmozott közös költség tartozásért, függetlenül attól, hogy ezt a tartozást, vagy annak

megfizetését biztosító mellékkötelezettséget a jelzálogjogi igényt a jogelőddel szemben az alperes érvényesítette-e, vagy sem. A másodfokú bíróság az alapító okirat érvénytelenségével összefüggésben kifejtette, az alapító okirat, illetve annak egyes rendelkezéseinek érvényessége nem tárgya jelen pernek, jelen perben csakis az vizsgálható, hogy a támadott határozat az alapító okiratban foglaltaknak megfelelt-e. A perbeli társasháznak nincs szervezeti működési szabályzata (SZMSZ), ha az SZMSZ megalkotásra kerül és az alapító okiratnak ezt a rendelkezését a közgyűlés az SZMSZ-be átemeli, úgy az ennek elfogadásáról rendelkező közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti perben lehet a felperes által előadottakra hivatkozni.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesi keresetnek megfelelő határozat meghozatalát kérte. Kifejtette, az alapító okirat IV/7. pontja a társasházi törvény rendelkezéseibe ütközik, nem alapszik törvényi felhatalmazáson, így a felperessel szemben nem hatályosulhat. Megítélése szerint amennyiben az alapító okirat rendelkezése jogszabályba ütközik, úgy a tulajdonostársakkal szemben nem hatályosulhat, függetlenül attól, hogy az érvénytelenség megállapítása iránt indult, vagy indítható-e még per. Amennyiben pedig valamelyik alapító okirati rendelkezés nem ütközik ugyan jogszabályba, de a rendelkezés meghozatala nem alapszik a társasházi törvényben foglalt szabályozási felhatalmazáson, úgy az csak az alapító okiratot elfogadó eredeti tulajdonosok egymás közötti viszonylatában hatályosulhat, nem terjed ki a későbbi tulajdonosokra. Felperes álláspontja szerint a 2003. évi Tht. 24.§-ának /1/ bekezdése kogensen rendezi, hogy a tulajdonostársakat a közös költség tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha az SZMSZ másként nem rendelkezik. Ez a rendelkezés van összhangban a Ptk.99.§-ában foglaltakkal, ezen kogens rendelkezésről az alapító okirat nem térhet el, azt nem bővítheti ki eredeti értelmének megváltoztatásával. A tartozás - törvényi felhatalmazás nélkül - nem tehető dologi jogi hatályává a jogutód felelősségének megállapítása útján, hanem csak a társasházi törvény által lehetővé tett módon biztosítható az aktuális tulajdonossal szembeni jelzálogjog bejegyzése útján a 2003. évi Tht.30.§ /1/ bekezdésében foglaltakkal összhangban. A dolgok terhe a tulajdonostársat és nem annak jogutódját terheli. Az egyetemleges kötelezettség előírása pedig a Ptk.334.§-ában szabályozott feltételek hiányában nem jogszerű.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Hangsúlyozta az alapszabály IV/7. pontja nem ütközik jogszabályba. A felpereseknek módja lett volna, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése előtt az

alapszabály rendelkezéseit tanulmányozza, a fennálló tartozásról tudomást szerezzen.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és arra a megállapításra jutott, hogy az az alábbiak szerint jogszabálysértő.

A 2003. évi Tht.42.§-ának /1/ bekezdése értelmében: „ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekének sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a határozat érvénytelenségének megállapítását.” Az adott ügy tárgya ugyan közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása, de a felperes éppen arra hivatkozással nyújtotta be keresetét, hogy a közgyűlési határozat, az alapjául szolgáló alapító okirati rendelkezés a 2003. évi Tht. kogens rendelkezéseibe ütközik. A 2003. évi Tht. 9.§-a meghatározza az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit, a törvény más rendelkezései meghatározzák az egyéb lehetséges elemeket. A 2003. évi Tht. a korábbi szabályozástól eltérően akként rendelkezik, hogy az alapító okirat kizárólag a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlannyilvántartási adatokat, jogokat, tényeket, valamint a közösség közös nevét tartalmazza, tartalmazhatja. Ebből következően a tulajdonjogi viszonyokat nem érintő minden más kérdésről a közgyűlésnek, illetve az SZMSZ-nek kell rendelkeznie. A 2003. évi Tht.63.§-ának /2/ bekezdése értelmében: „a törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának az e törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe e törvény rendelkezése lép.” A Tht.24.§ /2/ bekezdés c) pontja szerint az SZMSZ-ben kell szabályozni a közös költség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek, vagy az intéző bizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - e törvény rendelkezése szerinti felhatalmazás esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait.” A Tht.30.§-ának /1/ bekezdése rögzíti: „a közgyűlés határozatával a legalább 6 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadnak a jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el, a hátralék megfizetésének biztosítékaul.” E szabályból pedig az következik, ha a lakás már nem a tartozást felhalmozó tulajdonostársé, a társasház nem tudja biztosítani követelését, jelzálogjoga nem jegyezhető be az ingatlannyilvántartásba. A Legfelsőbb Bíróság a fent kifejtettekben következően nem osztotta a másodfokú bíróság azon jogi

álláspontját, hogy jelen perben nem lehetett vizsgálni az alapító okirat érvénytelenségét.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a rendelkező rész szerinti határozatát a Pp.275.§ /4/ bekezdése alapján hozta meg.

A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdés alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperest a felperes első- másodfokú és felülvizsgálati perköltségének megfizetésére. A megítélt 102.000,-Ft együttes perköltségből a jogi képviselő együttes munkadíja 39.000,-Ft, mely az Áfát is magában foglalja.

Budapest, 2007. július hó 6. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Török Judit sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő