

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Mészáros Gábor ügyvéd által képviselt I.r., és II.r. felperesnek, a dr.Maklári András ügyvéd által képviselt I.r., II.r., a személyesen eljáró III.r., IV.r., a dr.Faragó M.Judit ügyvéd által képviselt V.r., VI.r., a személyesen eljáró VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., a XV.r., alperes által képviselt XI.r., a személyesen eljáró XII.r., a XV.r. alperes által képviselt XIII.r., XIV.r., a XV.r., a XV.r. alperes által képviselt XVI.r., a személyesen eljáró XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., a hozzátartozó által képviselt XXI.r., XXII.r., és a személyesen eljáró XXIII.r. alperesek ellen, közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt, a Szegedi Városi Bíróságon 28.P.21.115/2006. számon indult, és a Csongrád Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2007. május 9-én kelt, 1.Pf.20.588/2007/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a jogerős ítélet ellen, a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Csongrád Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.588/2007/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. és a II.r. alpereseknek, mint egyetemlegesen jogosultaknak 18.000 (tizennyolcezer) Ft + Áfa felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A megismételt eljárás során a felperesek, módosított keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy a 2005. április 23-án kelt, az alperesek által aláírt társasházi alapító okirat, az udvari parkolóhelyek, és az udvari egyéb ingatlan részek használatára vonatkozóan nem jött létre. Másodlagosan, ha a bíróság az elsődleges kereseti kérelmüknek nem adna helyt, kérték az udvari parkolóhelyek és az egyéb ingatlan részek használatára vonatkozó rendelkezések semmisségének megállapítását. Előadták, hogy az alapító okirat aláírását megelőzően, a tulajdonostársak között létrejött megállapodás szerint, az udvari parkolóhelyek használatára kizárólag azok a tulajdonostársak szerezhettek jogosultságot, akik garázzsal nem rendelkeznek. Az I. és a II.r. alperes garázs tulajdonuk ellenére, udvari parkolóhely kizárólagos használatára is jogosult. A felperesek hivatkoztak arra is, hogy az V. és a VI.r. alperesek annak ellenére jutottak udvari parkolóhely használatához, hogy annak költségeit, a tulajdonostársak között létrejött megegyezés értelmében viselték volna. Állították, hogy az érintett parkolóhely kialakításához maguk teljesítették befizetést. Tagadták, hogy az V., illetve VI.r. alperessel megállapodtak volna abban, hogy a kialakítási költségek utólagos megtérítése ellenében a parkolóhely használatát részükre átengedik.

Az I. és a II.r., az V-IX.r., a XIII.r., a XVII-XVIII.r., a XXIII.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a támadott társasházi alapító okirat a tulajdonostársak megállapodását, az évek óta kialakult tényleges használatot tükrözi. Annak aláírását megelőzően valamennyi tulajdonostárs számára legalább két hét rendelkezésre állt a tervezet tanulmányozására.

A III-IV.r, a XII.r, a XIX-XX.r. alperesek érdemi nyilatkozatot nem terjesztettek elő.

A X-XI.r., a XIV-XVI.r., a XXI-XXII.r. alperesek a felperesek keresetét elismerték. Állították, hogy a társasházi alapító okirat aláírását megelőzően kizárólag a közvetlenül reájuk vonatkozó rendelkezéseket tanulmányozták.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli társasházi alapító okirat C.) pontjának a földszint 2.sz. alatti hobby szobához tartozó 78 négyzetméter alapterületű, 12. sz. parkoló kizárólagos használatára vonatkozó rendelkezése érvénytelen. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

Határozatának indokolása szerint: a 2005. április 23-án tartott közgyűlésen a jelenlévő, a tulajdoni hányadok 82,5 %-át képviselő tulajdonostársak egyhangú szavazattal hozott határozattal fogadták el a perbeli alapító okiratot. A felperesek, mint kisebbségben maradt tulajdonostársak, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10.§ /3/ bekezdésében előírt, a szavazás napjától számított 30 napon belül, nem éltek az alapító okirat elleni keresetindítási jogukkal. Az alapító okirat a jogszabály erejénél fogva hatályba lépett, annak létre nem jöttének megállapítására nem volt mód.

A másodlagos kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság ezzel szemben részben alaposnak tartotta. Kifejtette: az alapító okirat a tulajdonostársaknak, a társasházi tulajdonnal kapcsolatos speciális szerződése. A Pp. 215.§-ában foglaltak alapján, az előterjesztett kereseti kérelmet tartalmilag vizsgálva nem látta akadályát annak, hogy a felperesek másodlagos keresetét, a Ptk.210.§ /1/ bekezdése szerinti szerződés megtámadásaként értelmezze. A bíróság utalt arra, hogy a felperesek aláírása hiányában is, a hatályba lépett alapító okirat a felperesekre kötelező rendelkezéseket tartalmaz. A Ptk.235.§ /2/ bekezdése értelmében ezért a megtámadáshoz törvényes érdekük fűződik, a megtámadásra jogosultak voltak.

Az elsőfokú bíróság szerint az I.r. alperes, mint az építőközösség közös képviselője és a társasházi alapító okirat tervezet elkészítésében tevékenyen részt vevő személy, nem tájékoztatta teljeskörűen, kellő körültekintéssel a tulajdonostársakat a közös tulajdonú udvar használatának felosztásáról. Az I. és a II.r. alperes kizárólagos használati igényéről több tulajdonostárs csak az elkészített alapító okiratból szerzett tudomás. Mások csak az alapító okirat elfogadása és aláírása után ismerték fel azt. A társasházi alapító okirat, mint szerződés megkötésekor ezért tévedésben voltak azon lényeges körülmény tekintetében, hogy a közös tulajdonú udvar használatának felosztása, nem a korábbi megállapodásoknak megfelelően történt. Tévedésüket az I.r. alperes okozta, de legalábbis felismerhette volna.

Az V-VI.r. alperesek udvari parkolójának kizárólagos használatára vonatkozó rendelkezések tekintetében ugyanakkor a bíróság azt állapította meg, hogy az megfelel a tulajdonostársak megállapodásának. Aszerint ugyanis parkolóhelyhez kizárólag a garázzsal nem rendelkező tulajdonostársak juthatnak. Lakásonként legfeljebb egy udvari parkolóhely járhat. A Pp.164.§ /1/ bekezdése alapján, a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az V-VI.r. alperessel abban állapodtak meg, hogy a nevezett alperesek parkolóhelyének kialakítási költségeit maguk fedezik, és arra tekintettel annak kizárólagos használati jogát megszerzik. Az elsőfokú bíróság a meghallgatott tulajdonostársak előadása alapján kétséget kizáróan, a felpereseknek ezt az állítását nem látta bizonyítotttnak.

A következmények alkalmazása tekintetében az volt az álláspontja, a Ptk.239.§-a alapján nincs akadálya az alapító okirat részbeni érvénytelensége megállapításának. Utalt rá, hogy a felperesek maguk is csak az I. és a II.r., illetve az V. és a VI.r. alperesek kizárólagos parkolóhely használatára vonatkozó alapítói okirati rendelkezéseket támadták. Az V-VI.r. alperesek használati jogára vonatkozó kikötések tekintetében azonban a kérelmük alaptalan volt.

A felperesek, az I-II.r. alperesek, a VII-XIX.r. alperesek által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság, az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a felperesek keresetét teljes egészében elutasította.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság, a tényállást túlnyomó részben helyesen állapította meg. Az elsődleges kereseti kérelem tekintetében helyes jogi következtetést vont le. Helytálló az az álláspontja, hogy a Thtv.10.§ /3/ bekezdése értelmében, a jogszabály erejénél fogva hatályba lépett a tulajdonostársak szerződése, azaz a társasházi alapítói okirat. A kisebbségben maradt tulajdonostársak, a felperesek ugyanis nem éltek keresetindítási jogukkal az arra nyitvaálló határidőben. Nincs lehetőség az említett szerződés, vagy annak egy része létre nem jöttének megállapítására.

A másodlagos kereseti kérelem tekintetében azonban úgy ítélte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a Pp.215.§-át megsértve, túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A felperesek érvénytelenségre, semmisségre hivatkozását tévesen értékelte a szerződés megtámadásának. A jogi képviselővel eljáró felperesek egyetlen alkalommal sem hivatkoztak megtévesztésre, vagy tévedésre. Az érvénytelenség, a semmisség alapjául konkrét jogszabályhelyet

sem jelöltek meg. A megelőző eljárásban a közgyűlés összehívásának, valamint megtartásának jogellenessége miatt kérték az alapító okirat, illetve az általuk sérelmezett rendelkezéseinek érvénytelensége megállapítását.

A másodfokú bíróság rámutatott arra is, hogy ha a felperes a perben megtámadásra vonatkozó kifejezett nyilatkozatot is tett volna, az akkor sem lenne alapos. Tévedésre, megtévesztésre ugyanis kizárólag a szerződést kötő felek hivatkozhatnak a Ptk.210.§-a értelmében. A felperesek ténylegesen nem írták alá az alapító okiratot, szerződési nyilatkozatot nem tettek, ezért az a szerződéses akaratukat nem tükrözi.

Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy a társasházi alapító okiratot aláíró alperesek egyike sem hivatkozott tévedésre, vagy megtévesztésre. Még a XVIII.r. alperes sem, aki maga is azt állította, hogy az I.r. és a II.r. alperesek kizárólagos használata az alapító okirat aláírását megelőzően nem került szóba.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság nem értett egyet azzal az elsőfokú bírósági állásponttal, hogy a felpereseket az alapító okirat aláírása hiányában is, a Ptk.235.§ /2/ bekezdése alapján megilleti a társasházi alapító okirat megtámadásának joga.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta azt is, hogy nem vitásan az elsőfokú bíróságot a peres felek által megjelölt jogcím nem köti. A szerződés megtámadására azonban csak kifejezett jognyilatkozattal kerülhet sor. A szerződés érvénytelenségére, illetve semmisségére hivatkozás nem jelenti, külön kifejezett nyilatkozat nélkül, a szerződés megtámadását.

A másodfokú bíróság, mindezzel szemben osztotta az V. és a VI.r. alperes udvari parkolójának kizárólagos használatára vonatkozó elsőfokú bírósági ténymegállapítását. A jogi következtetésekkel is egyetértett. Utalt rá, az építőközösség valamennyi tagja egyezően adta elő, hogy a garázssal nem rendelkező tulajdonostársak, lakásonként legfeljebb egy-egy udvari parkolóhely kizárólagos használatára tarthatnak igényt. A felperesek az V. és a VI.r. alperessel kötött, ezzel ellentétes megállapodás létrejöttét nem bizonyították. Alaptalanul sérelmezik ezért, hogy két parkolóhely használata helyett, csak egy parkolóhely kizárólagos használatára jogosultak. Kifejtette a másodfokú bíróság, hogy ha ténylegesen a felperesek állták a parkolóhely kiépítésének költségét, joguk lehet

arra, hogy annak használatát kizárólag a költségeik megtérítése mellett adják át az V. és a VI.r. alpereseknek.

A felperesek a jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmükben kérték annak hatályon kívül helyezését; az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a felperesi elsődleges, vagy másodlagos keresetnek való helytadást. Előadták, hogy a támadott határozat A Pp.164.§-át, a Pp.206.§-át, a Ptk.205.§ /1/ bekezdését, a Ptk.210.§ /1/ bekezdését, a Ptk.235.§ /2/ bekezdését sérti. Kifejtették: az alapító okirat nem tükrözi az aláíró felek akarátát. A Ptk.205.§ /1/, illetve /2/ bekezdése értelmében ezt létre nem jötnék kell tekinteni. Utaltak a X.r., a XI.r., a XIII.r., a XIV.r., a XV.r, a XVI.r, és a XXI.r., illetve a XXII.r. alperesek e tekintetben tett személyes nyilatkozataira.

Állították, hogy ugyanezen alperesek perben tett személyes nyilatkozatai az alapító okirat megtámadásaként is értékelhető. Maguk jelentették ki ugyanis, hogy nem tudták mit írnak alá. Az alapító okiratot nem olvasták végig, az abban foglaltakkal csak a perben szembesültek. A felperesek előadták azt is, hogy a 2005. május 3-án kelt, az aláírás megtagadásáról szóló nyilatkozatukat is az alapító okirat megtámadásaként kell értékelni.

Utaltak arra is, hogy a VII. és a IX. r. alperesek első- és másodfokú eljárás során tett nyilatkozata ellentétes. Szavahihetőségük kétséges, ezért az általuk előadottakat a bizonyítékok mérlegelésénél figyelmen kívül kell hagyni.

A felperesek vitatták, hogy az I. és a II.r. alperesek bizonyították, hogy az általuk kizárólagos használatba vett terület kialakításának költségeit kifizették. Utaltak az építőközösségi szerződésben foglaltakra, amely szerint az udvar teljes területe osztatlan közös tulajdonban áll, kizárólagos használati jogosultság csak az udvar hátsó részén elhelyezkedő parkolókra vonatkozhat.

A felperesek sérelmezték, hogy bár igazolták, hogy az V. és a VI.r. alperesek által kizárólagosan használni kívánt parkolóhely költségeit állták, továbbá hogy az udvar használatát tükröző térképen az érintett parkolóhelyen az ő nevüket tüntették fel, ennek ellenére az eljáró bíróságok e parkolóhely feletti kizárólagos használati jogosultságukat nem állapították meg. Iratellenesnek és a rendelkezésre álló bizonyítékokkal ellentétesnek tartották azt a megállapítást, hogy a tulajdontársak abban állapodtak meg, hogy lakásonként csak egy parkolóhely jár. Vitatták, hogy az V. és a VI.r. alperesek bizonyították, hogy az alapító okirat szerint őket illető parkolóhely visszavásárlására a felperesekkel megállapodtak.

A felülvizsgálati kérelemmel szemben kizárólag az I. és a II.r. alperesek terjesztettek elő ellenkérelmet. Kérték a támadott határozat hatályban fenntartását. Vitatták a felperesek által állított jogszabálysértéseket. Utaltak a Pp.196.§ /1/ bekezdésére, amely szerint a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetve elfogadta. Hangsúlyozták azt is, hogy a Ptk.4.§ /4/ bekezdése értelmében, saját felróható magatartására, előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Utaltak arra is, hogy a felperesek által megnevezett alperesek, mint szerződő felek, a társasházi alapító okirat megtámadására nyitvaálló egy éves határidőt elmulasztották. A Ptk.210.§ /1/ bekezdésére hivatkozással vitatták, hogy a felperesek, mint a szerződés megkötésében részt nem vevő felek, az alapító okiratot jogosultak megtámadni. Vitatták azt is, hogy arra vonatkozó kifejezett nyilatkozat hiányában, a perben tett nyilatkozatukat megtámadásnak lehetne tekinteni.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a jogerős ítéletet, a Pp.275.§ /2/ bekezdése szerint. A támadott határozat, az alábbiakra tekintettel nem jogszabálysértő.

Az eljáró bíróságok helytállóan állapították meg, hogy a felperesek elsődleges kérelme a Thtv. 10.§ /3/ bekezdése értelmében alaptalan. Az alapító okirat létrejöttével kapcsolatos, a Ptk.205.§ /1/ és /2/ bekezdésével szemben alkalmazandó speciális szabályok értelmében, a tulajdonosok legalább 4/5-e által elfogadott, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak által, a szavazás napjától számított 30 napon belül előterjesztett keresettel meg nem támadott alapító okirat létrejön, hatályba lép. A felperesek maguk sem vitatták, hogy az említett határidő alatt keresetindítási jogukkal nem éltek. A 2005. április 23-i, az alapító okirat elfogadásáról határozó közgyűlés megtartását követően, csak 2006. május 4-én nyújtották be a keresetüket.

Az eljáró bíróságok ezért helyesen következtettek arra, hogy a perbeli társasházi alapító okirat, mint a társasházi tulajdonok sajátos megállapodása létrejött, hatályba lépett a jogszabály erejénél fogva.

A felperesek állításával ellentétben az I.r. alpereshez, mint közös képviselőhöz írott, a társasházi alapító okirat aláírásának megtagadásáról szóló 2005. május 3-án kelt nyilatkozat nem

értékelhető, a Ptk.210.§ /1/ bekezdésére hivatkozással közölt megtámadási nyilatkozatnak. Az éppen annak felismerésére utal, hogy az okirat a felperesek akaratától eltérően tartalmazza a 2. számú parkoló kizárólagos használatára vonatkozó, az V. és a VI.r. alpereseket megillető jogot. A másodfokú bíróság nem tévedett sem a felperesek által megjelölt alperesek nyilatkozatának, sem a felperesek kereseti kérelmének értelmezésekor. Az alapító okiratot aláíró alperesek egyike sem tett kifejezett, megtámadásra irányuló nyilatkozatot. Valamennyien a gondatlan eljárásukra utaltak. Beismerték, hogy a társasházi alapító okirat tervezetet a közgyűlés megtartása előtt két héttel megelőzően kézhez vették. Azt ennek ellenére alaposabban nem tanulmányozták.

A felperesek megismételt eljárás során benyújtott, 2006. május 25-i módosított kereseti kérelme, illetve a 2006. július 3-án tartott tárgyaláson tett nyilatkozata sem jelöli meg egyértelműen, hogy az általuk hivatkozott alapító okirati rendelkezéseket miért tartják érvénytelennek, semmisnek. Beadványaikban fel sem merül, hogy a Ptk.210.§ /1/ bekezdése alapján, tévedésre alapították keresetüket. Mindvégig csak azt hangsúlyozták, hogy az általuk sérelmezett társasházi alapító okirati kikötések ellentétesek a tulajdonostársak korábbi, a közös tulajdonban álló udvar használatára létrejött megállapodásával.

Ez a tény, még annak valósága esetén sem igazolja a jogszabálysértést. A társasházi alapító okiratot aláíró tulajdonostársak ugyanis aláírásukkal éppen azt igazolták, hogy az abban foglaltakkal egyetértenek. Erre utal az is, hogy a perbeli közgyűlésen, a 82,5 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak egyike sem tett észrevételt, kifogást. Az egyetértésüket az alapító okirat 10. oldalán, a keltezés megelőzően kifejezésre is juttatták. Hangsúlyozták, hogy az alapító okirat, az akaratukkal mindenben megegyezik.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok iratellenes okszerűtlen mérlegelésére sem tudott következtetni, a Pp.206.§-ának megsértését nem állapította meg.

A kifejtettek alapján, a jogvita eldöntése szempontjából a felperesek és az V-VI.r. alperesek közötti megállapodás létének hiányának jogi jelentősége nem volt. A Pp.164.§ /1/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően azonban helytállóan utalt arra a másodfokú bíróság, egyezően az elsőfokú bírósággal, hogy a felperesek nem bizonyították, hogy az V-VI.r. alperesek részére kizárólagos

használati jogot biztosító alapító okirati kikötések ellentétesek az általuk nevezett alperesekkel kötött megállapodással.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján, a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperesek a Pp.270.§ /1/ bekezdése, illetve 78.§ /1/ bekezdése alapján kötelesek az I-II.r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárás során felmerült jogi képviseletből álló költségeinek megtérítésére. A III-XXIII.r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárás során igazolt költségük nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2008. február 28.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró
Dr.Vezekényi Ursula sk.bíró

PG.

Kiadmány hitelélül:

Piller Gizella
(bíróági írnok)