

A Legfelsőbb Bíróság a dr.Gócza Gabriella ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek, a dr.Szőke Tibor ügyvéd ... által képviselt ... alperes ellen közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt, a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 20.P.XI.20.145/2005. számon kezdeményezett és a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 53.Pf.633.179/2006/17. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, az említett számú másodfokú határozattal szemben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.633.179/2006/17. számú jogerős ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem érinti, felülvizsgálni kért rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 36.000,- (harminchatezer) Ft felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes az alperesi társasházban házastársával egyenlő arányban tulajdonosa a II. em. 12. szám alatti 61 m²-es lakásnak a közös tulajdonból ráeső 65/696-od közös tulajdonú illetőséggel, illetőleg egy 63 m² alapterületű gépkocsi tároló 1/6 részének. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.tv. (Tht.) 62.§-a értelmében

kötelezővé vált alapító okirat módosítás és Szervezeti Működési Szabályzat (SZMSZ) megalkotása céljából a közös képviselő az SZMSZ tervezetét 2004. november 15-én a tulajdonostársaknak átadta. Az elhangzott javaslatok megbeszélésére 2004. december 9-én került sor, ahol megbízták az okiratot szerkesztő ügyvédet a javaslatoknak a tervezetbe való átvezetésével. Ilyen előzmények után került összehívásra és megtartásra a 2004. december 17-i közgyűlés. A korábban elhangzott javaslatok SZMSZ-be való beépítését is tartalmazó új SZMSZ tervezetből a felperes a december 17-i közgyűlést megelőzően nem kapott írásos anyagot. A december 17-i közgyűlésen késéssel megjelent, kifogásainak adott hangot, majd ezt követően a közgyűlésről távozott. Az alperes jelenlévő tulajdonosai az SZMSZ elkészítése miatt szükségszerűvé vált alapító okirat módosított változatát, az SZMSZ-t és az ugyanezen időpontban elkészített házirendet egyhangúan elfogadták.

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2005. január 12-én benyújtott keresetében kérte, hogy a 2004. december 17-én megtartott közgyűlésen hozott, az alapító okirat módosítását tartalmazó 6. számú határozatot a bíróság helyezze hatályon kívül, és az eredeti alapító okiratot tartsa fenn hatályában. Kérte továbbá az 5. számú, az SZMSZ-t elfogadó közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését is, így az I. fejezet 3.) és 4.) pontjának a III. fejezet 3.), 8.), 9.), 10.) pontjának, V. fejezet 1.), 2.) pontjának jogszabálysértő, illetve az alapító okirat egyéb rendelkezésekkel való ellentéte miatt. Konkrét jogszabálysértést nem jelölt meg. Kérte a 4. számú határozattal elfogadott házirend - közelebbről meg nem jelölt - jogszabálysértő rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését is. A bíróság felhívására pontosított keresete azt tartalmazza, hogy azért kéri a határozatok megsemmisítését, mert a december 17-i közgyűlés előtt nem kapott átdolgozott tervezetet, így nem volt ideje azokat megfelelően áttanulmányozni.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a november 15-i tervezethez képest a december 17-én elfogadott SZMSZ, illetőleg házirend eltérő rendelkezéseket tartalmaz. Eltérés azonban annyiban van, amennyiben módosító javaslattal éltek a tulajdonostársak, ezeket a változásokat vezették végig a korábban megküldött tervezeteken. Hivatkozott arra is, hogy az alapító okirat is csak annyiban került módosításra, amennyiben azok egyes részei átkerültek az SZMSZ-be. Ez nem vitásan a gépjármű beállók használatát is szabályozta, azonban ezeket a szabályokat a közgyűlés korábban már határozati formában elfogadta.

Az elsőfokú bíróság az alperes 2004. december 17-i közgyűlésén a 4. számú határozattal elfogadott házirend 2/c-d. 4.), 5.), 6.), 10.) pontjait 18.) pont 2 és 3 bekezdését a 20.), 22.), 23.), 24.) és

25.) pontjait érvénytelennek ítélte meg. Ugyanígy megállapította az 5. számú határozattal elfogadott SZMSZ 3.) pontja 4 bekezdésének, 5. oldalon található „Egyéb rendelkezések” cím alatti 3 bekezdésnek az érvénytelenségét, végül a 6. számú határozattal elfogadott alapító okirat G. fejezetének érvénytelenségét is. A felperes ezt meghaladó kereseti követelését elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperest megilleti a Tht.42.§ /1/ bekezdése alapján a közgyűlés által hozott határozatok megtámadásának a joga. A megtámadásra rendelkezésre álló 60 napos határidő jogvesztő jellegét az Alkotmánybíróság 2006. február 8-i hatállyal meghozott döntése nem befolyásolja. Ezért a bíróság csak azokat az érvénytelenségi okokat vizsgálhatta, amelyekre a felperes a 60 napos határidő alatt hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kereset alapos volt abból az okból, hogy a felperes nem kapott azokból az okirat-tervezetekből, amelyekre utóbb a közgyűlés szavazott. A Tht.14.§ /3/ bekezdése előírta ugyanis, hogy az SZMSZ tervezetét a közgyűlés megtartását megelőzően 12 nappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni. A korábban, november 15-én megküldött első tervezet ilyenek nem volt tekinthető. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvből nem derült ki, hogy az egyes módosító javaslatok tekintetében miként szavaztak, miután okiratonként szavaztatták meg a közgyűlést. Az egyes változások nyomán követését az is elnehezítette, hogy a 2004. december 29-én a Földhivatalhoz benyújtott okiratok részben eltérő rendelkezéseket is tartalmaztak.

Miután az alperes a felperes részére az SZMSZ és házirend átdolgozott változatát nem küldte meg, a felperest az észrevételezés törvényi lehetőségétől fosztotta meg. A közgyűlésen elfogadott SZMSZ és házirend rendelkezései, amelyek ellentétben álltak a felperes által november 15-én kézhez vett tervezet rendelkezéseivel, a bíróság érvénytelenné nyilvánította. Azokat a pontokat azonban, amelyeknek a szövege változott, de a szabály tartalmilag azonos maradt, érvénytelenné nem nyilvánította. Érvénytelennek nyilvánította azonban az alapító okiratnak a gépjármű beállókra vonatkozó rendelkezéseit. A közgyűlés összehívásáról szóló meghívók napirendjeként ez a kérdés ugyanis nem volt feltüntetve.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta a 6. számú napirendi pont tárgyában elfogadott határozat vonatkozásában a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az alperes az SZMSZ és a házirend

tervezet elfogadása során megsértette a Tht.14.§ /3/ bekezdését. A tulajdonostársaknak ugyanis ezeket a tervezeteket a közgyűlés napját megelőző 15 nappal meg kellett volna kapniuk. Az eredeti tervezettől eltérő további rendelkezéseknek az érvénytelenségét ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az alapító okirat nem csak abban a szövegrészben módosult, amelyet a jogszabályi rendelkezések következtében az SZMSZ-ben kellett elhelyezni, hanem egyéb rendelkezéseit is módosították. Erre azonban a Tht.14.§ /3/ bekezdése nem vonatkozik, ezért ebből az okból az alapító okirat módosítását nem lehet érvénytelennek tekinteni. Ugyanakkor nem vitás, hogy a meghívóban az alapító okirat módosítása nem szerepelt, de erre az érvénytelenségi okra a felperes először csak a jogvesztő határidő után hivatkozott, ezért e részben az elsőfokú bíróság döntésével ellentétben a keresetet el kellett utasítani.

A jogerős határozattal szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. A felülvizsgálati kérelemben írtak szerint a jogerős határozat sérti a Tht.9.§-át, a 13.§ /1/ bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32.§ /3/ bekezdését, 37.§ /2/ bekezdését, 39.§ /3/ bekezdését, 52.§ /1/ bekezdését. Hivatkozott arra, hogy a Tht. rendelkezéseivel ellentétben az alapító okirat módosításban nincs meghatározva a lakásokhoz tartozó és közös tulajdonban lévő tulajdoni hányadok meghatározásának a módja. Nincs feltüntetve a közös tulajdonban lévő épületrészek, földrészletek nagysága sem. Az alapító okirat módosításban feltüntetett tulajdoni hányadok nem felelnek meg a ténylegesen magán tulajdonban lévő ingatlan és földrészletek nagyságának. Az SZMSZ nem tartalmazza, hogy egy-egy albetétre hány m² után kell a közös költséget fizetni. A közös képviselő a lakások alapterülete után állapította meg a közös költséget és figyelmen kívül hagyta az egyes, ugyancsak az épülethez tartozó pincéket, loggiákat, garázsokat, gépkocsi beállókat. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a 6. számú határozattal elfogadott alapító okirat G) pontjának érvénytelenségével kapcsolatos keresetét elutasította. A kifogásolt rendelkezés úgy fogalmaz, „a hét gépkocsi beálló a felsorolt lakások használatába tartozzék, annak tartozékaként,” így a lakás tulajdonosok ingyen kaptak egy gépkocsi beállót és az ehhez tartozó földterületet is megváltás nélkül kapták meg a közösségtől. Az alapító okirat arról sem rendelkezik, hogy vagy egy gépkocsi beállót lehet létesíteni, vagy egy gépkocsi tárolót építhetnek azok, akik nem rendelkeznek garázs tulajdonnal.

Az előadottakon kívül kifogásolta a Földhivatalhoz benyújtott iratok alaki és tartalmi valóságát.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§ (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A Tht. - az ügy eldöntése szempontjából irányadó, 2004. december 17.-én hatályos - 42.§ (1) bekezdése értelmében a közgyűlés jogszabályt, vagy a kisebbség jogos érdekeit sértő határozata érvénytelenségének a megállapítását a közgyűlés napjától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs kérhette. A perben vizsgálandó kérdések körét tehát az szabta meg, hogy a felperes a jogvesztő határidő alatt milyen okokra alapítva állította a határozat érvénytelenségét. A felperes a bíróság hiánypótló felhívására keresetét pontosította, előadva, hogy a határozatok azért érvénytelenek és jogszabály sértőek, mert a közgyűlés napja előtt nem kapta meg sem a házirendnek, sem az alapító okiratnak, sem pedig az SZMSZ-nek azt az átdolgozott tervezetét, amely felől a közgyűlés utóbb szavazott.

Az I.-és II. fokú bíróság a kereset illetve fellebbezés elbírálása során a felperesnek korábban megküldött, és utóbb átdolgozott okiratokat egybevetette, és mindazon rendelkezések érvénytelenségét megállapította, és hatályon kívül helyezte, amelyek eltértek az eredeti tervezettől. A felperes a felülvizsgálati eljárásban ezért nem hivatkozhat az SZMSZ egyes, az ezen a körön kívül eső rendelkezések jogsértő jellegére. Nem hivatkozhat erre azért sem, mert a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott V. fejezet 1. pontjának elfogadott tartalma azonos a 2004. november 15-én kiküldött tervezet tartalmával, ott tehát eltérés a tervezethez képest nincs.

A II. fokú bíróság ítélete a 6. számú határozattal elfogadott alapító okirat G. pontja esetében az érvénytelenség megállapítását azért mellőzte, mert a felperes az erre vonatkozó kereseti kérelmet már a jogvesztő határidőn túl terjesztette elő.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az alapító okirat G. fejezetének több rendelkezését támadta, ugyanakkor korábbiakban nem kifogásolt hiányosságokra is hivatkozott. Helyesen foglalt állást a II. fokú bíróság, amikor a Tht. 42.§ (1) bekezdésében írt jogvesztő határidő elmulasztása miatt az alapító okiratot elfogadó 6. számú határozat hatályon kívül helyezésére irányuló kereseti kérelmet elutasította. Ugyanezen okokból a felülvizsgálati bíróság sem vizsgálhatta azokat a jog, illetve érdeksérelmeket, amelyeket a felperes az alapító okirat vonatkozásában felülvizsgálati kérelmében előadott.

A felperes a házirenddel kapcsolatban kérelmet nem terjesztett elő, ezért az azt elfogadó 4. számú közgyűlési határozat sem képezte felülvizsgálati eljárás tárgyát.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alaptalan felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes az eljárásban személyes illetékmentességben részesült. Az általa le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ /2/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért e tárgyban határozni nem kellett.

Budapest, 2009. március 23. napján.