

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a I.r., II.r., III.r. és IV.r. felpereseknek az alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 3.P.XII.20.755/2005. számon indult és a Fővárosi Bíróság 2007. január 5-én kelt 53.Pf.632.358/2006/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az I.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 53.Pf.632.358/2006/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben a 2004. december 29-én írásbeli szavazással elfogadott 1/2004. (XII.29.) számú az alperesi társasház SZMSZ-ét és annak 1. sz. mellékletét, a házirendet elfogadó határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Előadták az elfogadott SZMSZ több ponton jogszabályba, az alapító okirat rendelkezéseibe ütközik, továbbá a kisebbség jogos érdekeit sérti.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2006. január 24-én kelt ítéletében megállapította, hogy az alperesi társasház 2005. január

9-én „kiértékelt” írásbeli szavazással a szervezeti és működési szabályzat elfogadása tárgyában hozott határozata érvénytelen. Rendelkezett az első fokú perköltség megfizetéséről. Ítélete indokolásában a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 27., 28. és 41.§-ainak egybevetéséből arra a következtetésre jutott, hogy egy társasházban csak egy közös képviselő, illetve számvizsgáló bizottság választható, s ezzel ellentétes az elfogadott SZMSZ.

A Fővárosi Bíróság 2007. január 5-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperesek kereseti kérelmén. A közgyűlési határozat érvénytelensége kizárólag azon indokok alapján vizsgálható, amelyeket a felperesek a jogvesztő határidőn belül megjelöltek. Az elsőfokú bíróság olyan okból állapította meg a közgyűlési határozat érvénytelenségét, melyre a felperesek nem hivatkoztak. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a közgyűlési határozat egészét érvénytelennek nyilvánította, holott felperesek csak egyes SZMSZ rendelkezéseket sérelmeztek. A másodfokú bíróság álláspontja szerint alaptalanul sérelmezik a felperesek a Szervezeti Működési Szabályzat 1. és 2. pontját, mely a közgyűlés mellett a társasház szerveként jelöli meg a részközgyűléseket. A részközgyűlés ugyanis a közgyűlés megtartásának egyik módja, mely az adott esetben önálló döntési jogkörrel kizárólag az elkülöníthető gazdálkodás kérdéseiben rendelkezik. Az SZMSZ 6. pontja nem fosztja meg a tulajdonostársakat az észrevételezési, illetve a jogorvoslattéli joguktól. A 6.5. pont kifejezetten arról rendelkezik, hogy amennyiben bármely tulajdonostársnak módosító indítványa van, akkor először arról kell határozni. Nem jelent korlátot a 7.6. pont, illetve a 7.7. pont rendelkezése sem. A 8.3. pont megfelel a Tht. rendelkezéseinek, hiszen a törvény nem írja elő, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvnek valamennyi felszólalást, elhangzott nyilatkozatot tartalmaznia kellene. A Tht. 13.§-ának /2/ bekezdése nem jelenti azt, hogy az ott megjelölteket amennyiben nincs eltérő rendelkezés szabályozni kellene az SZMSZ-ben, a Tht. kogens rendelkezései anélkül is érvényesülnek, hogy azokat az SZMSZ-ben szerepeltetnék. Az SZMSZ 11.4. pontja sem okoz kisebbségi érdeksérelmet. A díjazásban nem részesülő számvizsgáló tagok munkájával kapcsolatban merülhetnek fel költségek, ezzel a közgyűlés felé tartoznak elszámolni. A tulajdonostársak pedig az elszámolással összefüggésben észrevételeiket kifejtethetik. Az SZMSZ 17. és 18. pontja a víz- és csatornadíj elszámolásra vonatkozik akként, hogy a vízőrával nem rendelkező lakásokra az életvitelszerűen ott lakó személyek számának arányában rendeli fizetni a díjakat, a vízőra felszerelését követően pedig a mért fogyasztás alapján. A 19.2. pont a teljes ingatlant érintő felújítási költségeket tulajdoni

arányuk alapján rendeli felosztani, míg a 20.6. pont a közös költségeket négyzetméterre vetítve rendeli számítani, amely szabályozási módra a Tht. 24.§ /1/ és /2/ bekezdése módot ad. A 20.7. pont ugyancsak nem sérti a kisebbség jogos érdekét, hiszen a 3 hónapot meghaladó közös költség hátralék esetén fizetendő kamat célja, hogy a tulajdonostársakat rászorítsa a közös költség határidőn belül történő megfizetésére.

Az I-IV.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Kifejtették, a másodfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperesek keresetüket a jogvesztő határidőn belül nyújtották-e be, holott alperes csak fellebbezésében hivatkozott erre (Pp.235.§) A másodfokú bíróságnak felperesi álláspont szerint hivatalból kellett volna észlelnie és alkalmaznia, hogy az SZMSZ elfogadásáról nem lehetett volna írásban szavazni, figyelemmel a Tht. 13.§ /1/ és /2/ bekezdés d), a 14.§ /1/ és a 39.§ /1/ és /3/ bekezdésében foglaltakra. A másodfokú bíróságnak hivatalból meg kellett volna állapítania az SZMSZ érvénytelenségét. Felperesi álláspont szerint a másodfokú bíróság jogszabályt sértett, amikor megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedett, amikor olyan indok alapján állapította meg a határozat érvénytelenségét, melyre a felperesek nem hivatkoztak, illetve, hogy a felperesek csak a közgyűlési határozat részleges érvénytelenségének megállapítását kérték. Felperesek kereseti kérelme a támadott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányult, az elfogadott SZMSZ jogszabályba, az alapító okirat rendelkezéseibe ütközik, és a kisebbség jogos érdekeinek sérelmét jelenti. A társasházi szervezet címszó alatt I.2. pontban foglaltak elfogadhatatlanok, sértik az alapító okirat rendelkezéseit. Az alapító okirat szerint a társasház legfőbb szerve a közgyűlés és nem a részközgyűlés. Az SZMSZ az alapító okiratot burkoltan módosítja, a részközgyűlések hatásköre tekintetében. Felperesek keresetükben csak a legkirívóbb érdeksérelmekre hivatkoztak, de jelezték, hogy indokaikat később kívánják előterjeszteni, amire I.r. felperes betegsége miatt nem került sor. A másodfokú bíróságnak kétségeit a felperesekhez intézett kérdéseivel kellett volna eloszlatnia. A másodfokú bíróságnak a Ptk. 236.§ és 239.§-osokra történő hivatkozása jelen ügyben nem helytállóak, ezen paragrafusok nem irányadóak. Az egyebekben általuk előadottakat felülvizsgálati kérelmükben fenntartották. Előadták, azért tartják szükségesnek a Tht. kogens rendelkezéseinek az SZMSZ-be történő beépítését, mert sok tulajdonostárs nem rendelkezik sem az alapító okirattal, sem a Tht-vel.

Alperes 2007. szeptember 17-i beadványában a felülvizsgálati kérelemmel összefüggő észrevételt nem tett.

A Legfelsőbb Bíróság 2007. augusztus 28-án kelt végzésével a II., III. és IV.r. felperesek felülvizsgálati kérelmét a hiánypótlási kötelezettség elmulasztása miatt hivatalból elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet az ügy érdemi elbírálására kihatóan nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság rögzíti, hogy a Pp.272.§-ának /2/ bekezdése értelmében „a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja.” Ebből következően a Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati eljárásban nem a peres eljárás során előadottak alapján kell vizsgálnia a jogszabálysértést, hanem kizárólag a felülvizsgálati kérelemben tételesen megjelölt jogszabálysértéseket kell vizsgálnia. Ebből következően a Legfelsőbb Bíróság jelen felülvizsgálati eljárásban csak a felülvizsgálati kérelemben tételesen megjelöltek alapján vizsgálta, vizsgálhatta, hogy a másodfokú bíróság ítélete jogszabálysértő-e.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta az I.r. felperes azon álláspontját, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 235.§-ában foglaltakat megsértette akkor, amikor az alperes által a fellebbezési eljárásban először hivatkozott elkövettségére tekintettel vizsgálta, hogy a felperesek keresetüket a jogvesztő határidőn belül terjesztették-e elő. Úgyszintén iratellenesnek, a keresetlevélben foglaltakkal ellentétesnek találta azt a megállapítást, hogy a felperesek a támadott közgyűlési határozatok részleges érvénytelenségének megállapítását kérték, holott keresetük petituma egyértelműen a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányult. A fent hivatkozott jogszabálysértések azonban az adott tényállás mellett az ügy érdemi megítélésére nem hatottak ki.

A másodfokú bíróság helyesen, a Legfelsőbb Bíróság joggyakorlatának megfelelően foglalt állást, amikor csak a jogvesztő határidőn belül benyújtott kereseti kérelemben szereplő indokok alapján vizsgálta a támadott közgyűlési határozat érvényességét. A jogvesztő határidő ugyanis nemcsak azt a követelményt támasztja, hogy a keresetet a jogvesztő határidőn belül be kell nyújtani, hanem azt is, hogy a

jogvesztő határidő lezárultáig a kereset benyújtása indokainak is rögzülnie kell. A közgyűlési határozat, illetve annak meghozatala kapcsán a bíróságoknak semmilyen jogszabálysértést nem kell, sőt nem is lehet hivatalból vizsgálniuk, így olyan érvénytelenségi ok alapján nem állapíthatja meg a bíróság a határozat érvénytelenségét, melyre a felperesek a jogvesztő határidőn belül nem hivatkoztak. Ebből következően a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértés, miszerint az SZMSZ-ről nem lehet írásban határozni, nem volt vizsgálható a felülvizsgálati eljárásban, hiszen a felperesek keresetükben ezen jogszabálysértésre nem hivatkoztak. A Legfelsőbb Bíróság ugyancsak osztotta a másodfokú bíróság álláspontját atekintetben, hogy a Tht. 41.§-ának /1/ bekezdése módot ad arra, hogy az SZMSZ a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában írja elő. A vitatott ezzel kapcsolatos SZMSZ rendelkezés nem jogszabálysértő, a kisebbség jogos érdekeit sem sérti, hiszen a részközgyűléseket azonos napirendi ponttal kell megtartani, a szavazatokat össze kell számolni, a részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell. Az SZMSZ 3.6. pontja tartalmazza, hogy elkülönített gazdálkodású épületekhez tartozó lakások tulajdonosai tekintetében létesített részközgyűlés bír önálló döntési jogkörrel, az elkülöníthető gazdálkodás ügyében. Ez a rendelkezés összhangban van a Tht.41.§ /3/ bekezdésében írtakkal. A 3.5. pont pedig egyértelműen tartalmazza ha mindegyik önállóan gazdálkodó épületet érintő kérdést kívánnak a tulajdonosok megtárgyalni, akkor közgyűlést kell tartani. Ezen szabályok tükrében 2.3.1. pont nem jogszabálysértő. A jövőben egyes a közgyűlés, a részközgyűlés elé kerülő kérdések tárgyában kell majd alaposan vizsgálni, hogy az adott kérdés az elkülöníthető gazdálkodás kérdéskörébe tartozik-e, avagy sem.

Felperesek a részközgyűlésekkel összefüggésben hivatkoztak arra, hogy az SZMSZ rendelkezései az alapszabályban foglaltakkal ellentétesek. Ekörben a Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy a csatolt 1974-ben kelt alapító okirat, figyelemmel az akkor hatályos jogszabályi rendelkezésekre részközgyűlésről nem rendelkezik, ugyanakkor emiatt az elfogadott SZMSZ vitatott rendelkezése nem ellentétes az alapszabállyal, hiszen a részközgyűlés a közgyűlés megtartásának egyik formája és az SZMSZ elfogadásakor hatályos jogszabály részközgyűlés tartását lehetővé teszi. A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy bár az 1974-ben kelt alapító okirat részközgyűlést nem nevesít, az alapszabály 10.2. pontja kifejezetten rendezi, hogy „az alapító okiratban nem szabályozott és kizárólag az egyes házakat érintő valamennyi kérdésben az egyes házak közgyűlése jogosult határozni. Ezek részletes szabályait az egyes házak külön állapítják meg.” Ebből kifolyólag nem állapítható meg, hogy a vitatott SZMSZ rendelkezés az alapszabály rendelkezéseivel ellentétes lenne.

Ügyszintén nem jogszabálysértő az SZMSZ amiatt, hogy a Tht. egyes rendelkezéseit nem építette be az SZMSZ-be, hiszen ilyen kötelezettség az SZMSZ-el szemben nincs. Emiatt az SZMSZ-t elfogadó közgyűlési határozat sem jogszabályba, sem az alapító okiratba nem ütközik, és a kisebbség jogos érdekeit lényegesen nem sérti.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2007. október hó 10. napján.

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

A kiadmány hiteléül:

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