

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság felperesnek, dr. ügyvéd által képviselt **alperes** ellen, **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 16.P.53.400/2005. számon indult, és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2006. december 7-én kelt, 47.Pf.633.875/2006/3. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes 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 Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság, 47.Pf.633.875/2006/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt, 36.000 (harminchatezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes keresetet nyújtott be, a 2005 február 16-án tartott közgyűlésen hozott 3/2005. számú határozat érvénytelenségének megállapítása iránt. Előadta, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXVIII. törvény (továbbiakban. Ttv.) 34.§ /2/ bekezdése értelmében, erre vonatkozó napirendi pontként feltüntetés hiányában, a Szervezeti-Működési Szabályzat (a továbbiakban: SZMSZ), illetve a házirend közgyűlésen megjelölt módosításokkal történő elfogadása mellett az általa támadott határozat, az alapító okirat D) fejezetének hatálytalanításáról érvényesen nem rendelkezhetett. Hivatkozott arra is, hogy 2005. január 1-ét követően, a Ttv. 62.§ /2/ bekezdése már nem volt alkalmazandó. A SZMSZ elfogadásához, mivel az egyúttal az alapító okirat módosítását is jelentette, a tulajdontársak egyszerű szótöbbsége helyett, azok legalább 4/5-ével hozott, és a kisebbség által meg nem támadott határozat meghozatala lett volna szükséges.

A felperes ezen túlmenően támadta a SZMSZ IV/A/1., a IV/A/12. a IV/B/8., a V/B/6., a V/B/8., a V/B/9. pontját is. Előadta továbbá, hogy a SZMSZ nem tartalmazza a rendkívüli közgyűlés összehívásának szabályait, helytelenül határozza meg a közgyűlés, illetve a megismételt közgyűlés időpontját. A SZMSZ-t hiányosnak tartotta amiatt, hogy abban a közgyűlés tartása nélküli írásbeli szavazás szabályai nem kerültek rögzítésre. Támadta továbbá a tűzvédelmi és balesetvédelmi előírásokat nem tartalmazó, „kaszárnyaszellemű” Házi rendet is.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperes által megjelölt érvénytelenségi okok fennállanak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helyt adott. A SZMSZ IV/A/12., V/B/3., 6. és 8. pontjait érvénytelennek nyilvánította, a felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 10.000 Ft perköltséget. Kimondta, hogy a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illetékből, 2.000 Ft-ot az alperes köteles megfizetni a Magyar Államnak, külön felhívásra, míg a fennmaradó kereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában kifejtette, hogy a Ttv.62.§ /1/ bekezdése értelmében alkalmazandó Ttv.14.§ /1/ bekezdése alapján, a felperes által támadott határozat elfogadásához, az alperesi társasház összes tulajdoni hányada szerint számított egyszerű szótöbbségre volt szükség. A becsatolt közgyűlési jegyzőkönyv szerint, a 2005. február 16-i közgyűlésen az összes tulajdoni hányad 64,45 %-ának tulajdonosai szavazatával az SZMSZ érvényesen elfogadásra került. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a Ttv.62.§ /2/ bekezdésében előírt, 2004. december 31. napjáig meg nem hozott, de utóbb elfogadott perbeli határozatra is a Ttv.14.§ /1/ bekezdésében foglalt szabályok és nem a Ttv.10.§ /2/ bekezdésében foglaltak voltak az irányadók. Az elsőfokú bíróság ezt követően, az SZMSZ felperes által támadott pontjait vizsgálta.

A felperes érvelését kizárólag az ítélet rendelkező részében megjelölt SZMSZ rendelkezések tekintetében osztotta.

A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárás során, a megyei bíróság, az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét helyben hagyta. Kimondta,

hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 12.000 Ft fellebbezési illetéket, az állam viseli.

A másodfokú bíróság határozatának indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással egyetértett. Osztotta az általa levont jogi következtetéseket is. A támadott ítéletet, a Pp.253.§ /2/ bekezdése alapján - utalással a Pp.254.§ /3/ bekezdésére - helyes indokai alapján helybenhagyta.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel rámutatott arra, hogy téves a felperesnek az az álláspontja, amely szerint a 2004. december 31. napját követően megalkotott SZMSZ elfogadásának rendjére - amennyiben az, az alapító okirat egyes rendelkezéseit hatálytalanítja - az alapító okirat módosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a Ttv.62.§ /2/ bekezdése kifejezetten kimondja, hogy a SZMSZ megállapítása során a Ttv.14.§-ának rendelkezései az irányadók. Ez azt jelenti, hogy a határozat egyszerű szavazat többséggel meghozható. A Ttv.62.§ /2/ bekezdésében írt, a 2004. december 31-i határidő eltelte nem eredményezi, az érintett határozathozatal során, a Ttv.14.§ rendelkezései alkalmazhatóságának kizártságát.

A felperes a jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmében kérte annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és az általa támadott 3/2005. számú határozat érvénytelenségének megállapítását. Jogszabálysértésként, a Ttv.10.§ /2/ és /3/ bekezdésére, a Ptk.234.§ /1/ bekezdésére hivatkozott. Hangsúlyozta, hogy az SZMSZ elfogadásával egyidejűleg, a társasházi tulajdonosok az alapító okiratot is módosították, annak D) fejezetét hatálytalanították. Tévedtek ezért az eljáró bíróságok, amikor azt állapították meg, hogy a határozathozatalhoz egyszerű szótöbbség elegendő volt. A felperes vitatta, hogy a Ttv.62.§ /2/ bekezdésében írt, 2004. december 31-i határidőre tekintettel, a Ttv.62.§ /1/ bekezdése, a 2005. január 1-ét követően hozott határozat tekintetében irányadó volt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

Megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős határozat nem jogszabálysértő.

A Ttv.62.§ /1/ bekezdése értelmében, a Ttv. hatálybalépéséig már bejegyzett társasház közgyűlése határozatával, az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezéseinek hatálytalanításával egyidejűleg, a Szervezeti-Működési Szabályzatát megállapítja, a meglevő Szervezeti-Működési Szabályzatát, e törvény rendelkezéseinek megfelelően módosítja. A Ttv.62.§ /2/ bekezdése szerint, e határozathozatalra, a Ttv.14.§ rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a határozatot a közösség 2004. december 31. napjáig hozza meg. Az ismertetett rendelkezésekből kitűnik, hogy a jogalkotó egyrészt a SZMSZ elfogadásának rendjét szabályozta, másrészt kifejezte azt az akaratát, hogy a Ttv. hatálybalépéséig már bejegyzett társasházak a szükséges intézkedést, 2004. december 31. napjáig tegyék meg. E határidő elmulasztásához azonban szankció nem fűződik. A Ttv. rendelkezései között nem található olyan előírás, amelynek értelmében, annak elteltét követően a Ttv.62.§ /2/ bekezdésének rendelkezései ne lennének alkalmazhatók.

A peres iratok között fellelhető alapító okirat D) fejezete lényegében, a 2005. február 16-án tartott közgyűlésen a 3/2005. számú határozattal elfogadott SZMSZ-ben foglalt kérdésekre vonatkozóan tartalmaz előírásokat. A Ttv.13.§-ban foglaltaknak megfelelően a társasházi közösség szerveiről, hatásköréről, jogairól, kötelezettségeiről, a közös költség viselésének szabályairól, a tulajdonostárs külön tulajdonának használatáról, hasznosításáról, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolásáról és megfizetéséről, a közös tulajdon fenntartásáról, a közös költség viseléséről, a költség hátralékok megfizetéséről, a házirendről rendelkezik. Értelemszerűen, annak elfogadásával, a Ttv.62.§ /1/ bekezdésének megfelelően, az alapító okiratnak, a D) fejezetben írott, e tárgykörökre vonatkozó szabályai egyidejűleg hatályukat veszítették. E speciális alapító okirat módosításra, a jogalkotó a Ttv. 62.§ /2/ bekezdésében a tulajdonhányad szerinti egyszerű szótöbbséggel hozandó határozathozatalt tette lehetővé. A Ttv.10.§ /2/ és /3/ bekezdésében írt határozathozatali rend az egyéb alapító okirat módosítások esetén irányadó.

Mindezekre tekintettel a felperes által megjelölt jogszabálysértéseket a Legfelsőbb Bíróság megállapítani nem tudta. A felülvizsgálni kért, a jogszabályoknak megfelelő határozatot, a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesnek felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel, ezért e tárgyban rendelkezni nem kellett.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet, 13.§ /1/ bekezdése, illetve 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. július 18.

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

PG.

Kiadmány hitelül:

Piller Gizella
(bírószági írnok)