

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Vincze Gyula ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Mosonyiné dr.Drágár Judit által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt a Szolnoki Városi Bíróság előtt 14.P.21.204/2006. számon indult és a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2007. december 12-én kelt 3.Pf.21.217/2007/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.217/2007/3. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Szolnoki Városi Bíróság 14.P.21.204/2006/17. számú ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a társasház 2006. május 18-án írásban meghozott határozata érvénytelen.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek összesen 66.000,- (Hatvanhatezer) Ft első-másodfokú és felülvizsgálati eljárási illetéket, továbbá 35.000,- (Harmincötezer) Ft Áfát is magában foglaló első- másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és házastársa tulajdonosa az alperesi társasház egyik lakásának, továbbá a felperes külön tulajdonát képezi az alperesi társasházban egy 34m² alapterületű pincehelyiség, ami irodahelyiségként van nyilvántartva. A felperes ezen önálló bejáratú, az utcáról megközelíthető helyiségben kávézót kívánt kialakítani, ahol többek között szeszesitalok kimérését is tervezte. A használati mód megváltoztatásával összefüggő engedélyeztetési eljárás során az építésügyi hatóság 2006. április 28-án írásban hívta fel az alperes közös képviselőjét, hogy 30 napon belül nyilatkozzon a társasház nem hozott-e tiltó határozatot a rendeltetési mód megváltoztatásáról.

Az alperesi társasház közgyűlést tartott a fenti tárgyban, ahol a határozatképes közgyűlés akként döntött, hogy írásban fognak dönteni a kérdésben. 2006. május 9-én a közös képviselő írásban felhívta a tulajdonostársakat az írásbeli határozat meghozatalára. A szavazatokat 2006. május 18-án 18 óráig kellett leadni. Az okirat tartalmazta: „az írásbeli szavazás szövegtervezetével – az SZMSZ előírása szerint – a számvizsgáló bizottság egyetértett.” Az alperes képviselője az engedélyeztetési tervet a Polgármesteri Hivatalból kikérte. Az írásbeli szavazás előtt a számvizsgáló bizottság az engedélyezési tervet véleményezte, és írásbeli véleményét az engedélyezési terv előlapjára rávezette. E szerint a számvizsgáló bizottság tiltó határozat meghozatalát javasolja, mert a vendéglátással kapcsolatos tevékenység a lakók nyugalma zavarná. A számvizsgáló bizottság elnöke és két tagja 2006. május 8-án ezt a véleményt aláírta, majd számvizsgáló bizottság két tagja a véleményt a tulajdonostársakkal akként ismertette, hogy azt körbe vitte, valamennyi tulajdonostársnak megmutatta, kivéve a felperest és házastársát, valamint K. J-t, aki a határozat meghozatala előtt röviddel meghalt, de a lakásban lakó házastársa a tiltó határozatot aláírta. Az írásbeli szavazás során a kibocsátott 11 db szavazólapból 10 érkezett vissza (a felperes a szavazólapot nem küldte vissza). A szavazó tulajdonostársak egyhangú szavazással tiltó határozatot hoztak. A közigazgatási eljárásban a használati mód megváltoztatására irányuló kérelmet az illetékes hatóságok jogerősen elutasították. 2007. nyarán a felperes ismételten a használati mód megváltoztatása iránti kérelmet terjesztet elő, az irodahelység használati módját fagyizó és süteményboltra kívánta megváltoztatni. Az alperes közgyűlése többségi határozatával a rendeltetési mód megváltoztatásához meghatározott feltételekkel hozzájárult.

Felperes 2006. június 21-én benyújtott keresetében a 2006. május 18-án írásban meghozott közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Alperes a kereset elutasítását indítványozta.

A Szolnoki Városi Bíróság 2007. szeptember 19-én kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 40.§-ának /1/ bekezdésébe a határozat meghozatala álláspontja szerint nem ütközik. A bizonyítékok mérlegelésével, tanúvallomások alapján tényként állapította meg, hogy a számvizsgáló bizottság még az írásbeli szavazás előtt írásbeli véleményét kialakította, amit az engedélyezési terv előlapjára rávezetett. A tanúvallomásokból megállapítható, hogy a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét a tulajdonostársaknak megmutatták, akik annak ismeretében adták le szavazatukat. Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az elhunyt K. J.

tulajdonostárs örökösei nem ismerhették meg a számvizsgáló bizottság véleményét, hiszen ekkor még folyamatban volt a hagyatéki eljárás, nem volt ismert az örökösök személye, akik közül az egyik - ma már megállapíthatóan - külföldön él. A felperes és házastársa sem ismerhette meg a számvizsgáló bizottság véleményét, de az esetleges többségi állásponttól eltérő szavazatuk sem befolyásolta volna a szavazás eredményét. Ez a hiányosság nem tekinthető olyan súlyos alaki hibának, ami miatt a határozat érvénytelenségét a bíróságnak meg kellene állapítania. Ezenkívül az elsőfokú bíróság a felperesnek az eljárás során előterjesztett indokai alapján sem találta az írásbeli határozatot érvénytelennek az ítéletben kifejtettek szerint.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2007. december 12-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kifejtette, az elsőfokú bíróságnak, figyelemmel a Tht.42.§ /1/ bekezdésében foglaltakra csak azokat az érvénytelenségi okokat kellett vizsgálnia, amelyet a felperes a határozat meghozatalától számított 60 napon belül előadott. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját tekintetben, hogy a határozat alaki okok miatt nem érvénytelen. Hangsúlyozta, a Tht., illetve az alperes SZMSZ-e nem határozza meg, hogy a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét hogyan kell a tulajdonosokkal közölni. A bizonyítékok mérlegelésével, a becsatolt engedélyezési terv, Dr.E. J.-né tanúvallomása, illetve a tulajdonostársak által írásban adott nyilatkozatokra tekintettel bizonyítottanak tekintette, hogy valamennyi szavazatot leadó tulajdonostárs a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét ismerte, és annak ismeretében adta le szavazatát. K. J. örököseivel ugyan az írásbeli véleményt nem ismertették, ez azonban nem tekinthető súlyos eljárási hibának, mivel az építési hatóság csak 30 napos határidőt biztosított a Tht.18.§ /2/ bekezdésének megfelelő határozat meghozatalához. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy nagyobb mértékben méltányolandó a társasházban lakó tulajdonostársak zavartalan bentlakáshoz fűződő joga, mint a felperesnek a vállalkozás szabadságához való joga. Az alperes kellően indokolta a tiltó határozat meghozatalát azzal, hogy a társasházban korábban működő szeszesitalt forgalmazó üzlet a lakók nyugalma nagymértékben zavarta, s a kávézóban szeszesital forgalmazását is tervezte a felperes.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a felperes keresetének megfelelő döntés meghozatalát indítványozta. Hangsúlyozta, a Tht.40.§ /1/ bekezdésében, illetve az alperes SZMSZ-e 2.13. pontjában foglaltakkal ellentétes, hogy a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét a közgyűlési határozat meghozatala során nem ismertették. A számvizsgáló bizottság a 2006. május 9-i felhívás szerint nem az ügy érdekében, hanem a határozat

tervezetek alakisága tekintetében foglalt állást. A fenti írásbeli bizonyítékkal szemben az alperes azt próbálta bizonyítani, hogy a szavazást megelőzően a szavazók a számvizsgáló bizottság véleményét megismerték, és ezt olyan tanúvallomásokkal kívánta igazolni, akik a határozatot megszavazták, akikről nem várható el, hogy saját mulasztásukat igazolják. Álláspontja szerint a Pp.193.§-a alapján az okirati bizonyítékok mellett az egyéb bizonyítást mellőzni kellett volna. Abban az esetben, ha elfogadásra kerülne, miszerint a számvizsgáló bizottság írásbeli véleménye ismertetésre került a szavazás előtt, ez esetben is súlyos diszkrimináció valósult meg. A Tht, illetve az alperes SZMSZ-e nem ad lehetőséget arra, hogy a tulajdonostársak bizonyos részének meg kell küldeni a számvizsgáló bizottság véleményét, másoknak nem. E körben hivatkozott az Alkotmány 70/A.§-ában, a Ptk.76.§-ában, a 9/1990. (V.25.) AB, illetve a 41/2007. (VI.20.) AB. határozatban foglaltakra.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Többek között kifejtette, a társasház a törvény rendelkezéseit betartotta a határozat meghozatala során. A felperes és házastársa részére a számvizsgáló bizottság véleményét azért nem mutatta meg, mert a tiltó vélemény a felperest, illetve házastársát feltehetőleg nem befolyásolta volna a határozattal kapcsolatos álláspontja kialakításában.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az az alább kifejtettekre tekintettel jogszabálysértő.

A Tht.42.§ /1/ bekezdése értelmében: „ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.” E rendelkezésből következően a határozat érvénytelensége megállapítandó, ha a határozat jogszabályba, a létesítő okiratba, vagy az SZMSZ rendelkezéseibe ütközik, azokat sérti. A közgyűlési határozat egyrészt lehet érvénytelen tartalmi okból, másrészt formai okból, ha a határozathozatalra vonatkozó szabályokat nem tartják be maradéktalanul.

A Tht.40.§ /1/ bekezdése értelmében „az e törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.” Az alperesek SZMSZ-ének 2.13. pontja lényegében a Tht. fent ismertetett 40.§ /1/ bekezdésében foglaltakat ismétli

meg. Az adott ügyben a perben eljáró bíróságok helytállóan állapították meg, hogy sem a Tht., sem az alperes SZMSZ-ének vonatkozó rendelkezései nem írják elő, hogy mi módon kell a tulajdonostársakkal a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét a szavazás előtt ismertetni. A bizonyítékok okszerű, iratszerű mérlegelésével jutottak egyezően arra a következtetésre a perben eljáró bíróságok, hogy a felperes és házastársa, valamint Kállai Jánoson kívül valamennyi tulajdonostárs szavazata leadása előtt tudomást szerzett a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményéről. Ennek a 2006. május 9-i keltű felhívás szövege nem mond feltétlenül ellent, az nem zárja ki, hogy a tulajdonostársak szavazatuk leadása előtt a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét megismerték. A tulajdonostársak által adott nyilatkozatok valóságtartalmának megdöntésére a felperes által előadottak nem alkalmasak.

Ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság osztotta a felperes azon álláspontját, hogy a Tht.40.§ /1/ bekezdéséből, illetve a SZMSZ 2.13. pontjában foglaltakból következően valamennyi tulajdonostárssal közölni kellett volna a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint – még abban az esetben is, ha méltányolhatónak ítélné a hagyatéki eljárás elhúzódásából eredő nehézségeket, – jogszabálysértő és az alperes SZMSZ-ébe ütköző, hogy a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét a felperessel, illetve házastársával az alperes által sem vitatottan nem ismertették. A perben eljáró bíróságok egyezően akként foglaltak állást etekintetben, hogy az ismertetés megtörténte a határozat meghozatalára nem hatott, nem hathatott ki. A felperes amúgy is ismerte az engedélyeztetési tervet, így a számvizsgáló bizottság véleményének nem ismertetése a felperes, illetve házastársa vonatkozásában nem súlyos eljárási szabálysértés. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a Tht.42.§ /1/ bekezdése nem teszi lehetővé, hogy a határozathozatalra vonatkozó törvényi, illetve SZMSZ szabályok betartása tekintetében az első- és a másodfokú ítéletben meghatározott okból jogszerűen el lehessen tekinteni, s emiatt a hozott határozat érvénytelensége ne lenne megállapítandó. A peres eljárás során olyan tényre, okra nem derült fény, mely jogszerűen gátolta volna az alperest abban, hogy a felperes, illetve házastársa tudomására hozza a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét. Önmagában az, hogy a felperes szavazatával nem tudta volna megakadályozni a határozat meghozatalát, illetve, hogy a számvizsgáló bizottság véleménye a felperes álláspontját nyilvánvalóan nem változtatta volna meg, nem elfogadható indok a Tht., illetve az alperes SZMSZ-e vonatkozó rendelkezéseinek megsértésére.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ /4/ bekezdése alapján hozta meg a rendelkező rész szerinti döntését.

A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperest a felperesnek az első- másod, illetve felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére, ideértve a felperes által lerótt eljárási illetékeket is.

Budapest, 2008. május hó 22. napján.

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

A kiadmány hitelül:

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