

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az R. P. által képviselt S. Kft. felperesnek a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal - mint a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogutódja - alperes ellen működési engedély ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertességének érdekében beavatkozott a dr. Kiss Ottilia ügyvéd által képviselt T. Kft. I.r., a dr. Salamon Edit ügyvéd által képviselt B., T. u. 56-60. számú Társasház II.r. érdekeltek - a Fővárosi Bíróság 2008. november 11. napján kelt 5.K.31.680/2008/8. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 9. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 5.K.31.680/2008/8. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II.r. alperesi beavatkozónak külön-külön 10.000 (azaz tízezer) forint elsőfokú, továbbá az alperesnek 10.000.- (azaz tízezer) forint elsőfokú- és 8.000.- (azaz nyolcezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 16.500.- (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti- és 36.000.- (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A B., T. u. 58. szám alatti 289/1/A/30 hrsz alatt nyilvántartott lakás egy perben nem álló személy tulajdonában van. Az ingatlant az I.r. alperesi beavatkozó bérli egy 2007. május 8. napján kelt bérleti szerződés alapján, melyben a perbeli helyiségek üzletként és a fsz. 1. szám alatt vannak megjelölve azzal, hogy azokban

korábban is 2001. év óta erre szóló engedély birtokában kiskereskedelmi üzlet működött. Nevezett I.r. alperesi beavatkozó az alperestől kérte a korábban más üzletkörü jelzőszám alatt működő boltra működési engedély kiadását. „L. Intim” üzlet megnevezéssel szexuális áruk üzletére.

Az alperes elsőfokú szerve a működési engedélyt kiadta. Az alperes 2008. február 5. napján kelt B-42-334/2/2008. számú határozatával az elsőfokú döntést helybenhagyta, mert a II.r. alperesi beavatkozó B. E. és a magát konkurensként megjelölő felperes fellebbezését nem találta alaposnak. Arra hivatkozott, hogy a helyiség használata, hasznosítása az üzletkör módosulásával nem változott meg olyan mértékben, hogy az a társasház működését, lakhatás nyugalma zavarná, figyelemmel az ott már korábban is azonos üzletkörrel működő felperesre is. Jelen ügyben tehát a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának módja nem változott, így a közgyűlés nem volt jogosult tilalmazó határozatot hozni. A felperes ügyféli minőségét a határozat nem vitatta.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, melyben az alperesi határozatok hatályon kívül helyezését kérte.

A Fővárosi Bíróság ítéletével helytadva felperes keresetének a közigazgatási határozatokat hatályon kívül helyezte és a közigazgatási határozatot hozó szervet új eljárásra kötelezte. Indokolása szerint az üzletkör jelentős megváltozása egyúttal a használat, használati mód megváltozását is jelenti, ezért a társasház tiltó határozatát figyelembe kellett volna venni az alperesi döntés meghozatalánál, és a kérelmet elutasítani.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet megváltoztatását kérte a felperes keresetösségi jogának hiányára is hivatkozva, egyúttal röviden fenntartva azt a kifogását is, hogy az üzletkör megváltozása egyúttal nem jelenti a használat, hasznosítási mód megváltozását is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt alapos.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 18.§-ának (1) bekezdése értelmében lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. A Ttv. 18.§-ának (3) bekezdése értelmében a közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma (így különösen: a zaj- és

rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése) érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló nyilatkozatot is hozhat.

Az ügyben a Fővárosi Bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy egy üzlethelyiség használat, hasznosítása módjának megváltozását jelenti-e az ugyanezen helyiség üzlethelyiségként más üzletkörben való használata, hasznosítása. E körben a Fővárosi Bíróság határozatában arra utalt, hogy a korábban ruházati-, ajándéktárgyak forgalmazása helyett az üzlethelyiségben a későbbiekben szexuális termékek árusítása történik, mely az üzletkör jelentős eltérése miatt a tevékenység a használat, használati mód megváltozásának minősíthető, ami szükségessé teszi a társasház nyilatkozatának beszerzését. Ezen nyilatkozat a perbeli üzletet illetően tiltó volt.

A Fővárosi Bíróságnak ez a megállapítása azért téves, mert a perbeli nem lakás céljára szolgáló helyiség használata és hasznosítási módja nem változott azáltal, hogy az üzletben a korábbitól eltérő árucikkeket forgalmaznak. A Társasháznak ezzel szemben a Ttv. 18.§-ának (1) bekezdésében csak akkor van joga tiltó határozat hozatalára, ha megváltozik a helyiség használatának, hasznosításának módja. Ilyen változásra azonban nem került sor, és a változás megállapíthatóságát az sem teszi megalapozottá, hogy az árusított termékekre vonatkozó üzletközi jelzőszám megváltozott. Sem a zaj- és rezgésvédelem, sem a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzésének igénye nem indokolja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatására vonatkozó elsőfokú bírósági megállapítások helyességét.

Tekintettel arra, hogy a társasházban azonos üzletkörrel üzletet működtető felperest a közigazgatási hatóság ügyfélként elismerte és ügyében határozatot hozott, a Pp. 327.§ (1) bekezdés a) pontja alapján alaptalan az alperesnek a keresetőségi jog hiányára való hivatkozása.

A kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§-a értelmében hatályon kívül helyezte, és a keresetet elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§-a alapján kötelezte a pervesztes felperest, hogy fizesse meg az alperes Pp. 79.§-a szerint felszámítható elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségeit.

Az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, így arról ne kellett dönten.

A Legfelsőbb Bíróság az illeték megfizetésére kötelező rendelkezése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43.§-ának (3) bekezdésébe, 50.§-ának (1) bekezdésébe, a 39-41.§-aiba foglaltaknak megfelelően és a 64.§-a szerint alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésén alapszik.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 328.§-a és a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII.23.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdésének a) pontja és a 15.§-a alapján tüntette fel az alperes jogutódját a határozat fejrésében.

Budapest, 2009. november 10.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos sk. előadó bíró, Dr. Kovács András sk. bíró