

A Legfelsőbb Bíróság a dr.Zolnay Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a közös képviselő által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Miskolci Városi Bíróság előtt 26.P.22.182/2006. számon indult és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. június 10-én kelt 1.Pf.21.058/2008/3. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

*í t é l e t e t:*

A Legfelsőbb Bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1.Pf.21.058/2008/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

*I n d o k o l á s :*

A felperes 2005. július 15-én benyújtott keresetében a 8/2005. (05.31.) számú, írásbeli szavazás útján meghozott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. Keresetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 14.§ /1/ bekezdésének megsértésére hivatkozott, vagyis arra, hogy a határozati javaslat nem kapta meg a szükséges szótöbbséget.

A megismételt eljárásban a Miskolci Városi Bíróság 2008. február 21-én kelt ítéletében a felperes keresetét elutasította. Többek között kifejtette, mivel a felperesi keresetlevél előterjesztésekor hatályos Tht. 42.§ /2/ bekezdése jogvesztő határidőt írt elő a kereset előterjesztésére a jogvesztő határidőn belül előadottak alapján vizsgálhatta a megtámadott határozat érvényességét, vagyis alaki szempontból. Úgy ítélte meg a szakértői véleményt figyelembe véve, illetve azt korrigálva, hogy 6.508,35/12.778 volt a leadott

igen szavazatok aránya. A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a leadott, de dátummal el nem látott szavazatokat ténylegesen 2005. május 31. napját követően adták le. A bizonyítási teher fentiek szerinti alakulásáról a felperest tájékoztatta, aki fenti bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Kifejezetten akként nyilatkozott a tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítetten, hogy nem kíván bizonyítási indítványt tenni.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. június 10-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást akként pontosította 6.481,35/12.778-ad tulajdoni hányad, vagyis 50,72% szavazta meg a perbeli közgyűlési határozatot. Kifejtette, az alperesi alapító okirat is az alapterület arányosításával állapította meg a tulajdoni hányadot. Hangsúlyozta, a felperest terhelte a határidőn túli szavazat leadás bizonyításának kötelezettsége, melynek a bizonyítási teherről történt tájékoztatás ellenére a felperes nem tett eleget.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a támadott közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Előadta, a közös képviselő sem a szavazás kiírásakor, sem összeszámlálásakor nem ismerte a társasház egyes tulajdonosai tulajdoni hányadának mértékét. Ezt a szakértői vélemény munkálta ki. Felperes egyetértett a perben eljáró bíróságok véleményével, azzal, hogy a határidőn túl leadott szavazatok, a döntést nem tartalmazó szavazatok levonandók az igen szavazatok számából. Nem értett egyet ugyanakkor azzal, hogy az aláírás nélküli szavazatokat érvényesnek kell tekinteni, ugyanis azok nem felelnek meg az egyszerű magánokirat követelményének. Az alperes közös képviselője tájékoztatása szerint 163 szavazat érkezett, ettől eltérően azonban 170 szavazólapot bocsátott a szakértő rendelkezésére. Ezen 7 szavazólap „csak valamilyen manipuláció” útján kerülhetett a szavazatok közé. Ezért azok figyelmen kívül hagyását kérte. Álláspontja szerint az alperest terheli a bizonyítás kötelezettsége, hogy a 7 dátum nélküli szavazólap a 2005. május 31-i határidő előtt leadásra került. Ennek hiányában ezen szavazatok nem vehetők figyelembe.

Az alperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra nem tett észrevételt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta a perben eljáró bíróságok azon álláspontját, hogy az írásban leadott szavazatok alakiságára vonatkozóan a Tht. rendelkezést nem tartalmaz, ezt a kérdést a Tht.40.§ /2/ bekezdése értelmében az SZMSZ-ben kell szabályozni, de mivel jelen eljárás tárgyát épp az SZMSZ-t elfogadó közgyűlési határozat képezi, az nem irányadó. Ebből adódóan speciális törvényi előírás hiányában akkor tekinthető a szavazat érvényesen leadottnak, ha abból megállapítható az, hogy arra jogosult személy, illetve ki adta le a szavazatot, milyen tartalmú a szavazat.

A nem vitatott tényállás szerint az alperes közös képviselője arról tájékoztatta a tulajdonostársakat, hogy 163-an adtak le szavazatot, ezzel szemben 170 szavazó lap került a szakértőnek átadásra, az iratokhoz csatolásra. A felperes a peres eljárás során, így fellebbezésében és felülvizsgálati kérelmében is arra hivatkozott, hogy a 7 szavazat feltételezhetően a dátum nélküli szavazatok. Ezt azonban csak feltételezte. Mindkét fokon eljáró bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a dátum nélküli szavazólapok a szavazással megállapított határidő lejártát követően kerültek leadásra.

A felterjesztett iratok alapján az állapítható meg, hogy nem 7, hanem 5 szavazólapon nincs dátum, illetve 4 szavazólapon a szavazási határidő lejártát követő dátum szerepel. Ez utóbbi szavazatokat értelemszerűen a perben eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták. A dátum nélküli szavazatok vonatkozásában helyesen, a Pp.164.§-a alapján állapították meg a perben eljáró bíróságok, hogy a felperesnek kellett volna bizonyítania, miszerint azok határidőn túl kerültek leadásra. A Pp. 164.§ /1/ bekezdése értelmében ugyanis a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság elfogadja. A határidőn túli szavazatleadás bizonyítása az adott tényállás mellett a felperest terhelte, ezen kötelezettségének a felperes - a bizonyítási teherre történt felhívás ellenére - nem tett eleget, így a perben eljáró bíróságok döntése helytálló, jogszerű volt.

Az aláírás hiányával kapcsolatos érvelést a felperes fellebbezésében nem adta elő, így tehát a másodfokú bíróságnak nem kellett ebben a kérdésben állást foglalnia, mivel a másodfokú

bíróság a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem keretei között vizsgálja felül az elsőfokú bíróság ítéletét. Tekintettel arra, hogy az aláírás hiánya egyes szavazólapokon a másodfokú eljárás tárgyát nem képezte, a felülvizsgálati eljárásban sem volt érdemben vizsgálendő ez a hivatkozás. Egyébként evonatkozásban is a felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy nem, az egyébként beazonosítható tulajdonostárs adta le a szavazatot.

A fent kifejtettek, illetve a Pp.272.§ /1/ bekezdésében meghatározott határidőn túli hivatkozás miatt a felülvizsgálati eljárás tárgyát nem képezte, nem képezhette a felperes azon, a felülvizsgálati kérelem kiegészítésében előadott érvelése, miszerint a szavazás során egyes tulajdonostársak tévedésben voltak, mert azt hitték, hogy az új alapító okiratra adták le szavazatukat.

A fent kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

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

, 2009. február hó 5. napján.