

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Tóth-Kalászi András ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Nagy Balázs ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti IV. és XV. kerületi Bíróság előtt 3.P.IV.21.953/2006. számon indult és a Fővárosi Bíróság 2008. május 9-én kelt 53.Pf.633.941/2007/2. 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, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 53.Pf.633.941/2007/2. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem érinti, felülvizsgálni kért rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 15.000,- (Tizenötezer) Ft Áfát is tartalmazó felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2006. május 29-én megtartott közgyűlésen a 6/2006.05.29. számú határozattal a Szervezeti Működési Szabályzat (SZMSZ) II/1. pontjának a gépkocsitároló tulajdonosok költségviselési szabályaira vonatkozó előírását az ügyben felkért iü. mérnökszakértő írásbeli megállapításai, valamint ezen szakvélemény alapján akként módosította, hogy a garázsok utáni költségviselés az alábbiak szerint alakul:

- szemét szállítási költség: a mindenkori díj 5%-a,

- gáz közös költség: a fűtésre eső mindenkori közös költség (gázköltség, 50,6%) osztva a fűtő egységek számával (328 db), s az így kapott összegek 50%-a,
- a közös áram, víz és csatorna közös költség: a gépkocsitárolókban felszerelt almérők alapján fizetendő,
- a közös képviselő és az épületbiztosítási költségek a garázsok tulajdoni hányada alapján.

Összességében a gépkocsitárolók közös költsége a lakások mindenkori közös költségének 3,5%-a.

Felperes 2006. július 24-én érkeztetett keresetében több közgyűlési határozat mellett a 6/2006. 05.29. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. A fent megjelölt közgyűlési határozat tekintetében arra hivatkozott, hogy mivel az alperes nem bocsátotta a lakók rendelkezésére a szavazás alapját képező szakértői véleményt, így arról érdemi döntést hozni nem lehetett. A szavazás sikertelenségét támasztja alá az alperesnek a közgyűlési jegyzőkönyvben rögzített azon kijelentése, miszerint a szakértői vélemény előzetes egyeztetés alapján a közös képviselői irodában mindenki számára megtekinthető.

Az alperes a fenti közgyűlési határozattal kapcsolatban a kereset elutasítását kérte.

A Budapesti IV. és XV. kerületi Bíróság 2007. április 12-én kelt ítéletében többek között megállapította, hogy a 2006. május 29-én tartott közgyűlési határozatok közül a 6/2006. 05.29 számú határozat érvénytelen, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában ezen közgyűlési határozattal összefüggésben kifejtette, hogy a 6/2006. 05.29. számú közgyűlési határozatot úgy fogadták el a tulajdonostársak, hogy nem ismerték a határozat alapjául szolgáló szakvéleményben írtakat. Utalt arra is, hogy a határozat sérti a tulajdoni hányad szerinti költségviselés elvét.

A Fővárosi Bíróság 2008. május 9-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben, többek között a 6/2006. 05.29. határozat tekintetében megváltoztatta és egyéb határozatok mellett a fenti határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasította. Rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában ezen közgyűlési határozattal összefüggésben kifejtette, a tulajdonosok a 6/2006. 05.29. számú határozattal a korábban már elfogadott SZMSZ rendelkezéseit fogadták el ismételten, mivel a korábban elfogadott vonatkozó közgyűlési határozatok érvénytelenségét bíróság jogerős ítéletben megállapította. Módosították az SZMSZ II/1. pontját, melynek során a garázsok után fizetendő közös költséget nem a tulajdoni hányad arányában határozták meg. Erre a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.tv. (Tht) 24.§-ának /2/ bekezdése lehetőséget ad és az ott írtakat betartva jártak el. A költségnemeket tételesen felsorolták,

mindegyik költségnem tekintetében megjelölték a garázsra eső közös költség számítási módját. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, a felperes által csatolt közgyűlési meghívó mellékletét képező tájékoztatás egyértelműen tartalmazta, hogy a javaslat szerint az SZMSZ vonatkozó rendelkezését hogyan tervezik módosítani, és a javaslat igazságügyi mérnökszakértő írásos megállapításain alapul. Rögzítésre került továbbá, hogy a határozati javaslattal a számvizsgáló bizottság egyetért. Az is megállapítható az ismertetőből, miszerint a szakértő a 2005. évi tényadatokat tekintette bázisadatoknak. Az alperesnek nem volt törvényes kötelezettsége a teljes szakértői vélemény megküldése a tulajdonostársaknak. A tulajdonostársak ha igényelték - a szakvéleménybe betekintheztek. Önmagában az a körülmény, hogy a szakvélemény költségeit a gépkocsi tárolók tulajdonosai viselték, nem jelenti azt, hogy a szakvéleményben foglaltak szerint nem dönthetett a közgyűlés. A tulajdonostársak a közgyűlésen megfelelő előkészítés után, a szükséges ismeretek birtokában döntöttek az SZMSZ módosításáról. A határozat nem sértette a Tht.24.§-ának /1/ bekezdését, mivel a tulajdonostársak épp az SZMSZ-ben a tulajdoni hányad szerinti költségviselés szabályaitól eltérhetnek.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a másodfokú bíróság ítéletének részbeni, a 6/2006. 05.29. számú közgyűlési határozatra vonatkozó rendelkezésének hatályon kívül helyezését és etekintetben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Tht.24.§ /2/ a.) pontjában írtakat. A 6/2006. 05.29. számú közgyűlési határozat azért törvénysértő, mert nem felel meg a Tht.24.§ /2/ bekezdés a.) pontjában írt kritériumoknak, mivel nem határozza meg az érintett költségneket és azok számításának módját. A közgyűlési határozatban szerepel néhány költségnem, de a számítás módja (menete, algoritmus), nem. A 3,5%-os közös költség meghatározás nem értelmezhető. A Tht.24.§ /2/ bekezdése a.) pontja értelmében nem a szakértői véleményben kell megállapítani a költségneket, azok számításának módját, hanem az SZMSZ-ben. A szakértői véleményben foglalt számítási módot (amely felperes álláspontja szerint mindenben megfelel a törvényi kritériumoknak) kellett volna a közgyűlésnek elfogadnia, s az SZMSZ-be beépítenie.

Alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem vizsgálta, felülvizsgálni kért rendelkezését a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A Tht.42.§ /1/ bekezdése értelmében a tulajdonostárs a közgyűlési határozat meghozatalától számított 60 napon belül kérheti a

bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, ha a határozat jogszabályt, vagy az alapító okirat, illetve az SZMSZ rendelkezését sérti. A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében is akként foglalt állást, hogy ezen határidőn belül nemcsak be kell nyújtani a keresetet, hanem meg kell jelölni, hogy a határozat a felperes szerint miért jogszabálysértő. A határidőn túl előadott új érvek nem vizsgálhatók. A felperes a fenti törvényes határidőn belül, de az első fokú eljárásban, illetve a másodfokú eljárásban is a 6/2006. 05.29. számú határozat érvénytelenségének megállapítását arra hivatkozással kérte, hogy a határozat meghozatalához szükséges információk hiányában nem hozhatott volna döntést a közgyűlés. A közgyűlési határozatot azért sérelmezte, mert nem bocsátotta a közös képviselő a tagok rendelkezésére az alapul szolgáló szakvéleményt. Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletnek az ezzel kapcsolatos megállapításait, érveit nem vitatta, így elfogadta a jogerős ítéletben kifejtetteket tekintetben, hogy a Tht. által megkívánt információk birtokában döntöttek a közgyűlésen jelen levő tulajdonostársak a 6/2006. 05.29. számú határozat elfogadásáról, akik számára lehetséges volt a szakvélemény megismerése is.

A felperes felülvizsgálati kérelmében szemben az eljárás során előadottakkal azt sérelmezte, hogy a határozat tartalmilag nem felel meg a Tht.24.§ /2/ bekezdés a.) pontjában foglaltaknak, vagyis olyan érvekre hivatkozott, melyet a perben eljáró bíróságoknak nem kellett a fent kifejtettekre tekintettel vizsgálniuk. A felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban sem vizsgálható a fent írtakra figyelemmel, hogy a 6/2006. 05.29. számú határozat a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból a Tht.24.§ /2/ bekezdés a.) pontjában írtaknak megfelelő-e.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275. /3/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemmel érintett részben a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felperest kötelezte az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

, 2008. november 7. napján.