

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Raab és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Németh Márta ügyvéd) által képviselt felperesnek a Szilágyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szilágyi Gabriella Andrea ügyvéd) által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 7.P.50.362/2008. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.853/2009/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás:

Az alperesi társasházközösség 2006. április 14-én közgyűlést tartott. A közgyűlésen hozott 2. számú határozatával a társasház udvarán lévő három parkolóhely használatáért egyenként havi 5.000 forint parkolási díjat állapított meg a parkolási helyet igénybevevő lakástulajdonosok, köztük a felperes terhére.

A felperes keresetében e közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. Az érvénytelenség okaként arra hivatkozott, hogy a közgyűlést nem szabályosan megválasztott közös képviselő hívta össze, s a határozat sérti a kisebbség, nevezetesen az ő lényeges jogos érdekét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a határozat érvénytelenségét megállapította. A döntését azzal indokolta, hogy a perben beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a keresettel támadott közgyűlési határozattal megállapított havi 5.000 forint

használati díj túlzott. Ezért a határozat a felperesnek érdeksérelmet okoz, így a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 42.§-a alapján a határozat érvénytelenségének megállapítását a felperes megalapozottan kérte.

A közgyűlést a Tht. 33.§-ának (1) bekezdése értelmében a közös képviselő hívhatta volna össze. A közgyűlést azonban nem szabályosan megválasztott közös képviselő hívta össze; a közgyűlés összehívásának, illetve megtartásának időpontjában ilyen képviselője nem is volt. A közgyűlési határozat így ebből az okból is érvénytelen.

A másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, s a keresetet elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes a közgyűlés Tht. 33.§-a (1) bekezdésével ellentétes szabálytalan összehívására csak a 2008. június 19-én megtartott tárgyaláson hivatkozott, tehát akkor, amikor a Tht. 42.§-ának (1) bekezdésében a szóban forgó igény érvényesítésére megállapított hatvan napos elévülési idő már eltelt. Az alperes az elévülési kifogást előterjesztette, a felperes pedig az elévülés nyugvását vagy megszakadását eredményező körülményeket nem jelölt meg. A közgyűlési határozat ebből az okból való érvénytelenné nyilvánítására ezért már nem kerülhetett sor.

Nem teljesíthető a kereset a felperes által megjelölt s érdemben vizsgálható érvénytelenségi okra alapítva is.

Az elsőfokú bíróság aggályos szakvélemény alapján állapította meg, hogy a parkolóhely használatáért fizetendő havi 5.000 forintos használati díj túlzott, s így a felperes mint kisebbségben lévő tulajdonostárs érdekeinek lényeges sérelmével jár.

A szakértő az önkormányzattól parkolási díjakra vonatkozó összehasonlító adatokat nem tudott beszerezni. Nem állapítható meg, hogy a környéken milyen parkolási lehetőségek vannak. Nem értékélte az udvaron való parkolás előnyeit, nevezetesen a nagyobb biztonságot és kényelmet és azt sem, hogy a parkolási díjból származó bevétel az egész társasházközösség céljaira használható fel.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, s az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a perbeli közgyűlési határozat érvénytelenségét a közgyűlés szabálytalan összehívása miatt nem kérte megállapítani, így ezzel az érvénytelenségi okkal a másodfokú bíróság

szükségtelenül foglalkozott. Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság a szakvéleményt aggályosnak tekintette, s annak figyelmen kívül hagyásával szakkérdésben állást foglalva hozta meg ítéletét.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban a Pp.275.§-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálhatja felül.

A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A Pp.206.§-ának (1) bekezdése értelmében a bíróság a tényállást a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetésével állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A bizonyítékok mérlegelése során a bíróság a szakvélemény megállapításaihoz sincs kötve, azt figyelmen kívül hagyhatja, ha ezt az álláspontját kellőképpen megindokolja. A másodfokú bíróság a szakvélemény mellőzésének indokait megadta.

A szakértő a szakvéleményében csupán kijelentette, hogy a közgyűlés által megállapított havi 5.000 forint díjjal szemben 1.500 forint díjat tart méltányosnak. A parkolási díj megállapításánál a szakértő nem értékelt olyan körülményeket, amelyek értékeléséhez olyan különös szakértelemre volt szükség, amellyel a bíróság nem rendelkezett; a mérlegelést így a bíróság is elvégezhetette. A vitás összeg (havi 3.500 forint) viszonylag csekély voltára is tekintettel a másodfokú bíróságnak megvolt a lehetősége, hogy további szakértői bizonyítás nélkül a rendelkezésére álló peradatok mérlegelésével állást foglaljon abban, hogy a felperes jogos érdekeinek lényeges sérelmével járt-e vagy sem s helyesen döntött úgy, hogy a parkolási díj megállapítása a felperes jogos érdekeit keresettel támadott határozat érvénytelenségének megállapítására alapot adó lényeges sérelem nem érte.

A Legfelsőbb Bíróság mindezt a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp.78. §-ának (1)

bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati költségét megfizetni.

Budapest, 2011. február 9.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró