

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

A PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG	
Ügyirányító	
Állomány	
ÉPÍTŐ	2008 -07- 2 4
REJZ	
B. FELV.	
JUDIKÁCIÓS	
UTÓBÉTEK	



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

a személyesen eljárt

() felperesnek

a dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16. II/14.) által képviselt
sz. Társasház alperes ellen

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2007. május 3. napján hozott számú ítélete ellen a felperes által 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ÍTÉLETET:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 36.000.-(Harminchatezer)Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen a fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság 25. sorszámú ítéletében megállapította, hogy az I. rendű, alperesi társasház 2005. április 19-i közgyűlésén a 2. számú napirendi pont keretében elfogadott a 2004 évi elszámolásra vonatkozó, az 5. számú napirendi pont keretében elfogadott 1-3. sz. határozata, továbbá a 7. számú napirendi pont keretében elfogadott határozatok érvénytelenek, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 8.371.-Ft perköltséget.

Az I. rendű alperesi társasház a 2005 április 19-i közgyűlésen – egyebek mellett – a 6. számú napirendi pont keretében úgy határozott, hogy a közös képviselő rendelje meg az SZMSZ

elkészítését, elfogadása után ügyvédi ellenjegyzését és a földhivatalhoz való benyújtását. A tervezetet VI. hó 15. napjáig el kell készíteni, és a tulajdonosoknak észrevételezés céljából több példányban körbeadni. A közgyűlés egyhangú szavazati aránnyal hozzájárult, hogy az SZMSZ írásbeli szavazás útján kerüljön elfogadásra.

A felperes keresetében – egyebek mellett – a 6. napirendi pont keretében elfogadott határozatnak az írásbeli szavazást elrendelő része érvénytelenségének megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az SZMSZ -t csak akkor lehet írásban elfogadni, amennyiben az írásbeli szavazással kapcsolatos szabályok korábban rögzítésre kerültek. Az első fokú bíróság álláspontja szerint azonban a Tht. 14. § (2) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi az SZMSZ megalkotása érdekében az írásbeli szavazást abban az esetben is, amennyiben annak részletes szabályai korábban nem lettek rögzítve az alapító okiratban. Kifejtette, hogy a jogalkotó az SZMSZ megalkotása kapcsán speciális jogszabályi rendelkezést alkotott a 14. § rendelkezéseivel, így a közgyűlési határozat nem ütközik az alapító okiratba.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet a fenti részben elutasító rendelkezése ellen a felperes fellebbezett. Arra hivatkozott, hogy a Tht. 14 §-ának helyes értelmezése szerint az (1) bekezdés kizárólag az újonnan alakult társasházakra vonatkozik, és csak azok számára teszi lehetővé az SZMSZ írásbeli elfogadását, az írásbeli szavazás alapító okiratban rögzített szabályai hiányában. Erre utal az, hogy a Tht. 62. § (2) bekezdése a már bejegyzett társasházakra a 14. § rendelkezéseinek nem a változtatások nélküli, hanem a *megfelelő* alkalmazását írja elő. Álláspontja szerint erre az értelmezésre lehet következtetni a tv. 15. §-ából ill. abból, hogy a régi Tht. 30. § (1) bek. második mondatát a jogalkotó 2004 dec. 31-éig hatályban tartotta.

Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy a Tht. kommentárja szerint a tv. azért tette lehetővé az írásbeli szavazást, hogy az SZMSZ -t *minden* társasház közösség létre hozza.

Kifejtette, hogy a Tht. 62. § (2) bekezdésben szereplő – *megfelelően* – kitétel arra utal, hogy a már bejegyzett társasházak esetén nem lehet alakuló közgyűlésre ill. az azt követő 60 napos időpontra vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni.

Utalt arra, hogy a jogalkotó nem zárta ki az írásbeli szavazás lehetőségét a bejegyzett társasházak tekintetében, ami abból is következik, hogy nem csupán a 14. § (1) bekezdésének, hanem az egész szakasz rendelkezéseinek az alkalmazhatóságát rendelte el.

Hivatkozott arra is, hogy az újonnan alakult, ill. már bejegyzett társasházak esetén semmi nem indokolná a különbségtételt az írásbeli szavazás lehetősége körében.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét a Pp. 253. § (3). bekezdése alapján nem érintette.

Tény hogy a Tht. 40. § (2). bekezdése előírja, hogy az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának a részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni. Az (1) bekezdés szerint azonban az írásbeli szavazás ezen általános szabálya nem vonatkozik a Tht. -ban meghatározott más esetekre, így az SZMSZ elfogadására sem. Annak szabályait ugyanis a 14. § külön rögzíti, és nem szabja feltételül a szavazás szabályainak az alapító okiratban történt rögzítését.

A másodfokú bíróság osztja az I. rendű alperes álláspontját a Tht. 62. § (2) bekezdésének értelmezése kapcsán, és abban is, hogy az újonnan alakult, ill. a már bejegyzett társasházak

vonatkozásában az SZMSZ elfogadásának eltérő szabályait semmi nem indokolná.

Nem támasztja alá a felperesi álláspontot az sem, hogy a régi Tht. 30. § (1) bekezdésének második mondatában megfogalmazott rendelkezést az új Tht. 2004. december 31. napjáig hatályban tartotta a már bejegyzett társasházak esetén; ennek oka ugyanis az volt, hogy a Tht. 62. §-a ezen határidőig kötelezte a társasházakat az alapító okirat vonatkozó rendelkezéseinek hatálytalanításával egyidejűleg SZMSZ -ük megállapítására, ill. a Tht. rendelkezéseinek megfelelő módosítására.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a fenti indokolásbeli kiegészítéssel a Pp. 253. § (2). bekezdése alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bek. alapján köteles 36.000.-Ft, - az áfát is magában foglaló – ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget megfizetni az I. rendű alperes részére.

Budapest, 2008. év június hó 4. nap

a tanács elnöke, előadó bíró

bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

