

**A társasház közgyűlésének határozatképességére vonatkozó törvényi rendelkezéstől sem az alapító okiratban, sem a szervezeti működési szabályzatban érvényesen eltérni nem lehet [2003. évi CXXXIII. tv. 36. § (1) bek., 9. §, 13. § (2) bek., 63. § (2) bek.].**

Az alperes 1990. december 27-én kelt alapító okiratának 6. pontjában többek között szerepel: „a közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges”. Az alperes 2004. november 15-én megtartott közgyűlésen 6230/10 000-ed tulajdoni hányad volt jelen és hozott határozatokat.

A felperes mint tulajdonostárs keresetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (a továbbiakban: Tht.) 37. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással kérte annak megállapítását, hogy a 2004. november 15-én meghozott közgyűlés nem volt határozatképes, így az azon hozott határozatok érvénytelenek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 2005. március 3-án kelt ítéletével megállapította, hogy az alperes társasházközösség 2004. november 15-én megtartott közgyűlésén hozott határozatai érvénytelenek, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a Tht. 36. §-a (1) bekezdése olyan előírás, melytől lefelé eltérni nem lehet, nincs jogszabályi akadálya azonban annak, hogy az alapító okirat a közgyűlés határozatképességére vonatkozóan a jogszabályi rendelkezést szigorítsa.

A másodfokú bíróság 2006. március 29-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Rendelkezett az első- és másodfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, az alapító okirat az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 249. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak szerződése. A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerint a felek a szerződés tartalmában a jogszabályok keretei között maguk állapodnak meg. A Ptk. 226. §-ának (1) bekezdése tételesen tartalmazza, jogszabály meghatározhatja a szerződés egyes tartalmi elemeit, kimondhatja, hogy azok a szerződésnek akkor is részei, ha a felek eltérően rendelkeznek. A Tht. 63. §-ának (2) bekezdése ezzel összhangban mondja ki, hogy a már bejegyzett társasházak alapító okiratának a törvény kötelező jellegű rendelkezésével ellentétes szabálya hatályát veszti és helyébe a törvény rendelkezése lép. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Tht. rendelkezései kógensek, s attól csak akkor lehet eltérni, ha a Tht. az eltérést megengedi. Ebből következően a Tht. 36. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal ellentétes alapító okirati rendelkezés hatályát veszítette, annak helyébe a törvény kógens rendelkezése lépett, ebből következően a 2004. november 15-én megtartott közgyűlés határozatképes volt, ez okból határozatai nem érvénytelenek.

Felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Álláspontja szerint a Tht. szabályai törvényi keretszabályok. Ebből következően az alapító okiratban a felek a Tht. rendelkezéseitől eltérhetnek, ha csak az eltérést a jogszabály nem tiltja, vagy a Ptk. 227. §-ának (1) bekezdése alapján nem rendelkezik úgy a törvény, hogy a Tht. adott rendelkezése az alapító okiratnak akkor is része, ha a felek eltérően rendelkeznek. A Tht. 63. §-ának (2) bekezdése is igazolja, hogy a törvény nem minden rendelkezése kógens. A Tht. 36. §-ának (1) bekezdése lefelé kógens, a felénel kevesebb tulajdonostárs jelenléte esetén nem lehet határozatképes a közgyűlés, de a több mint fele megfogalmazás nem zárja ki - tiltó rendelkezés hiányában - a törvényben meghatározottnál szigorúbb határozatképességi szabályok alkalmazását. A Tht. 9. §-a, illetve 13. §-a szerint a közgyűlés hatáskörére, eljárására vonatkozó rendelkezéseket az alapító okiratban, illetve az SZMSZ-ben kell szabályozni. A tulajdonostársak megtehetik, hogy nem rendelkeznek a közgyűlés határozatképességéről, ekkor a törvényi rendelkezés érvényesül, de eltérhetnek a törvényi szabálytól a szigorítás irányában.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Álláspontja szerint a Tht. 36. § (1) bekezdésének nyelvtani értelmezéséből következően a hivatkozott szabály kógens, ezt támasztja alá az Alkotmány és az Igazságügyi Bizottság vitája során elhangzott előterjesztői érvelés is.

A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A Tht. 36. §-ának (1) bekezdése értelmében: „a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.” A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy e szabálytól eltérni nem lehet. Nem írható elő, hogy a közgyűlés a törvényben meghatározottnál kevesebb tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs jelenlétében határozatképes, de az sem, hogy a törvényben meghozottnál magasabb arányt képviselő tulajdonostársak jelenlétében hozhat csak érvényes határozatot. Az alapító okirat tartalmát a Tht. 9. §-a határozza meg, a Tht. 13. §-ának (1) bekezdésében foglaltakból következően a közösség szerveivel kapcsolatos szabályokat a szervezeti és működési szabályzatban kell megállapítani. A 13. § (2) bekezdése szerint a szervezeti, működési szabályzatnak a Tht. keretei között kell tartalmaznia többek között a közgyűlés hatáskörére, eljárására vonatkozó szabályokat. Tekintettel arra, hogy a Tht. 36. §-ának (1) bekezdése eltérést nem engedően

határozza meg, hogy a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak, ezen szabálytól, figyelemmel a Tht. 13. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra az SZMSZ-ben eltérni nem lehet. Az eltérés az alapító okiratban sem lehetséges, egyrészt a Tht. 36. § (1) bekezdésének megfogalmazására, másrészt a Tht. 9. §-ában írtakra tekintettel. Helyes jogi következtetésre jutott tehát a másodfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a Tht. 63. §-ának (2) bekezdése folytán a Tht. 36. §-ának (1) bekezdése lép a törvénysértő alapító okirat rendelkezésének helyébe.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet az 1952. évi III. törvény (Pp.) 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. (Legf. Bír. Gfv. X. 30.303/2006.)