

BH2015. 227.

A társasház közgyűlésére szóló meghívó mellékletét képező írásbeli tájékoztató akkor megfelelő, ha annak alapján a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint, az általában elvárható gondos értelmezéssel a tulajdonos eldöntheti: milyen határozat hozható az adott napirendi pontról, és hogy ez okból személyesen vagy meghatalmazott útján meg kíván-e jelenni a közgyűlésen, részt vesz-e a döntéshozatalban [2003. évi CXXXIII. tv. 42. § (1) bek., 43. § (1) bek. a) pont].

[1] Az alperes társasház a 2011. június 17-i közgyűlésén a panelprogram keretében állami és önkormányzati támogatással megvalósuló, bruttó 384 188 167 forint költségű felújítás elvégzéséről határozott. A határozat szerinti műszaki tartalommal lefolytatott közbeszerzési eljárás folyamatáról az alperes a 2011. október 20-i közgyűlésén tájékoztatta a tulajdonostársakat, ahol az eljárás megbízott bonyolítója mellett jelen voltak a társasház által felkért, a közbeszerzést végigkísérő közbeszerzési tanácsadók, valamint a nyertes cég képviselője is.

[2] A 2011. október 20-i közgyűlési meghívó mellékleteként a tulajdonosok kézhez kapták a közbeszerzési eljárás menetéről és eredményéről készített „eljárási összefoglalót”, amely szerint az ajánlatkérő társasház az ajánlattevőkkel folytatott tárgyalások eredményeként „az egyösszegű átalányárat jelentősen csökkenteni tudta: a legkedvezőbb ár 293 700 000 forint” volt, emellett azonban a társasház egyéb szempontokat is mérlegelt. A tájékoztató szerint az egyedüli érvényes és összességében a legelőnyösebb ajánlatot a Z. Zrt. adta.

[3] A közgyűlésen a felperes tulajdonost a haszonélvezeti joggal rendelkező hozzátartozója képviselte, aki hozzászólásában előadta: „a pályázók azonos műszaki tartalomra, eltérő feltételekkel próbálkoztak. Az előre tervezett és a végül megajánlott pályázat között 80 millió forintos nagyságrend a különbség, amely hihetetlen, műszakilag nem értelmezhető.” Hozzátette: a nyertes referenciáiról tájékoztatást nem kaptak, egyebekben pedig az ellenzők nem a panelpályázatot, hanem annak maximális műszaki tartalmát ellenzik, amely miatt a szerényebb anyagi lehetőségekkel bíró tulajdonosok csatlakozása kétséges. Amíg a vezetés a „maximum elképzeléseket tartja fenn, a kivitelezést meg fogják fellebbezni”.

[4] A kivitelező jelenlévő képviselője a közgyűlésen a felújítás műszaki tartalmával kapcsolatban nyilatkozott, a közbeszerzési szakértő pedig ismertette a lefolytatott eljárás menetét.

[5] A közgyűlés ezt követően a 2/2011. (október 20.) számú határozatával a közbeszerzési eljárásban a legjobb ajánlatot tevő Z. Zrt.-t elfogadta a beruházás kivitelezőjének, és az alperes társasház 2011. december 14-én a nyertes Z. Zrt.-vel kötötte meg a generálkivitelezési szerződést.

[6] A felperes keresetében kisebbségi érdeksérelmére hivatkozással a 2/2011. (október 20.) számú közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte, hangsúlyozva: a költségmegtakarítással kapcsolatos tájékoztatás ellentmondásos volt. A közgyűlés előkészítésével kapcsolatban utalt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 34. § (2) bekezdésében és a 43. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt követelményekre is, azzal, hogy az előzetes tájékoztatás a jogszabály előírásainak sem felelt meg, ezért a meghozott határozat jogszabályt is sért.

[7] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érvelt, hogy a beruházás előkészítése és a közbeszerzés lebonyolítása során a jogszabályoknak megfelelően, a tulajdonosok teljes körű tájékoztatása mellett járt el, a költségmegtakarítással kapcsolatos adatokat a felperes félreértette.

[8] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéletének indokolásában kifejtette: a felperes

részéről a határozat érvénytelenségét eredményező érdeksérelem nem volt megállapítható.

[9] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét. Határozatának indokolásában utalt arra: a tulajdonosok részére adott tájékoztató egyfelől hiányos, másfelől megtévesztő volt, a meghívó mellékletét képező, a közbeszerzési eljárást összefoglaló iratban például valótlanul szerepelt, hogy a tárgyalások eredményeként az átalányár 293 700 000 forintra csökkent. A felperest képviselő haszonélvező a közgyűlésen nem kapott érdemi választ az ezzel kapcsolatos kifogására, a tájékoztatás hiányosságát ugyanakkor más tulajdonosok is kifogásolták, azzal, hogy a kivitelezőt nem ismerik és csak a kivitelezői dokumentáció ismeretében tudnának szavazni. Utalt arra a másodfokú bíróság: az alperes csak utóbb, a felperesnek a törlesztőrészletek csökkentését igénylő levelére válaszul tájékoztatta a tulajdonosokat arról, hogy a különbözet oka a 27%-os áfa. Mindezekből következően az alperes a beruházás legnagyobb tételéről, a vállalkozói díj összegéről a közgyűlést megelőzően valótlanul tájékoztatta a tulajdonosokat, ekként a felperes alappal hivatkozott jogos érdekeinek lényeges sérelmére.

[10] A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az 1952. évi III. törvény (Pp.) 141., 163., 196., 206. és 253. §-ainak, valamint a Tht. 42. §-ának sérelmére hivatkozott.

[11] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

[12] A Kúria az alperes felülvizsgálati kérelmét nem találta alaposnak, ezért a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

[13] A Kúria elsődlegesen az alperes által hivatkozott eljárási szabálysértéssel kapcsolatban [amely szerint a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes fellebbezésén, és ez okból a jogerős ítélet sérti a Pp. 253. § (3) bekezdését] mutat rá a következőkre: a felperes fellebbezésében kifejezetten is hivatkozott kisebbségi érdekei sérelmére (2.5. és 2.7. pont), lényegesebb azonban, hogy a tartalmát tekintve [Pp. 3. § (2) bekezdés] fellebbezése egészével kisebbségi érdekeinek a sérelmét kívánta alátámasztani. A másodfokú bíróság ezért jogszabálysértés nélkül vizsgálta a fellebbezés kapcsán a kisebbségi jogok sérelmét.

[14] Az eljárási jogszabálysértéssel kapcsolatos hivatkozást követően a felülvizsgálat tárgyát kizárólag annak megítélése képezte, helyesen értékelte-e a másodfokú bíróság a tulajdonostársak részére előzetesen megküldött eljárási összefoglalóban foglaltakat abból a szempontból, hogy az a beruházás költségei, a vállalkozók ajánlatai tekintetében félreérthető tájékoztatást tartalmazott.

[15] A Kúria rámutat: az előzetes tájékoztatás akkor megfelelő, ha annak alapján a tulajdonos képes megítélni, szükséges-e személyes vagy képviselő útján történő részvétele a közgyűlésen vagy sem, a meghirdetett napirend tárgyában milyen tartalmú határozatokat fogadhat el a közgyűlés, kívánja-e a határozathozatalt személyes vagy meghatalmazott útján történő jelenlétével, a törvényben biztosított lehetőségekkel élve befolyásolni vagy sem.

[16] Az alperes által hivatkozott „félreértés” akkor állhat fenn, ha a tájékoztatót a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint, az általában elvárható gondosság tanúsítása mellett egy adott módon, és nem másként kellett értelmezni. A közös képviselő tájékoztatása ehhez képest akkor megfelelő, ha az abban foglaltaknak csak a tulajdonos saját magatartására visszavezethető okból - az elvárhatóan gondos eljárás hiánya miatt - adható más értelmezés.

[17] Az adott esetben - a kifogásolt közlés jellegéből adódóan - az előzőek szerint félreérthető tájékoztatás is orvosolható lett volna: a közgyűlésen adott pótlólagos, pontosító felvilágosítással, miszerint az összegek közötti eltérés a bruttó és nettó összegek különbözetéből adódik. A felperes hozzátartozójának ezt kifogásoló felszólalására azonban a közgyűlésen sem hangzott el a szükséges tájékoztatás, és tény az is, hogy a „megajánlott” és az elfogadott ár közötti 80 millió forintos különbség fennáll.

[18] Az alperes érvelése, amely szerint a tájékoztatás valamennyi pályázó esetében a közbeszerzési törvénynek megfelelő módon a nettó árat tartalmazta, azért nem nyilvánvaló, mert a köznap kommunikációban a meghatározott összeggel feltüntetett tételeket - különösen a

vállalkozói szférában - bruttósított formában szokás érteni. Az a körülmény, hogy a tájékoztató az egyik pályázó, az O-B. Kft. ajánlatában szereplő referenciaigazolások között kifejezetten is feltüntette, hogy az nettó összeg, ugyancsak azt az értelmezést erősíti, hogy minden más esetben, ahol ez a megjegyzés konkrét összegek mellett nem szerepel, bruttó összeget tüntet fel a tájékoztató.

[19] A kifejtettek szerint a felperes alappal hivatkozott arra, hogy a társasház működését érintő lényeges kérdésben az alperesi közös képviselő félreérthető tájékoztatást adott, emiatt nem volt abban a helyzetben, hogy a napirendi pontról az érdekeinek megfelelő, teljes tájékozottsággal szavazzon, ez az eljárás pedig jogos érdekeit lényegesen sérti.

[20] Megjegyzi a Kúria: a felperes a tájékoztatóval kapcsolatban a Tht. szabályainak [Tht. 34. § (2) bekezdésének és a 43. § (1) bekezdése *a*) pontjának] sérelmére is hivatkozott, és bár e jogszabályhelyek nem írnak elő az írásbeli tájékoztató tartalmával kapcsolatos tartalmi követelményt, a Tht. 43. § (1) bekezdés *a*) pontjának sem felel meg az olyan írásbeli előkészítés, amely a kifejtettek értelmében félreérthető adatokat tartalmaz. (*Kúria Pfv. I. 20.959/2014.*)

BH2015. 227. - A társasház közgyűlésére szóló meghívó mellékletét képező írásbeli tájékoztató akkor megfelelő, ha annak alapján a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint, az általában elvárható gondos ...

Jogtár
4/4 oldal

TARTALOMJEGYZÉK

A tartalomjegyzék megjelenítéséhez kattintson a szürke háttérű szövegrészen jobb egér gombbal és válassza ki a Mező frissítése menüpontot.