

Pfv. IX. 20. 407/2012/5. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Dózsa Péter ügyvéd által képviselt **II.r. felperesnek** a dr. Dézsi-Péterfy Ferenc ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 18.P.11.21.952/2010. számon indult és Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.440/2011/4. számú jogerős ítéletével befejezett perben a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.440/2011/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Egyetemesen kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 12.700 (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes közgyűlése 2010. április 20-án akként határozott dr. P I közös képviselő részére a felmentvényt megadja, de nem választotta meg közös képviselőnek. Az egyik tulajdonostárs javasolta, hogy 3 héttel később tartsanak közgyűlést és azon válasszanak új közös képviselőt, ezen kérdésben azonban - legalábbis a jegyzőkönyvben írtak szerint - határozathozatalra nem került sor.

2010. május 3-án S Sz a számvizsgáló bizottság tagja 2010. május 11-ére a közgyűlést összehívta. A közgyűlés megválasztotta az új közös képviselőt, a számvizsgáló bizottság tagjait, a banki aláírókat.

A felperesek keresetükben a 2010. május 11-én megtartott közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérték, mivel a közgyűlés összehívására álláspontjuk szerint nem szabályszerűen került sor.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 18.P.XII.21.952/2010/4. számú ítéletében megállapította, hogy az alperes 2010. május 11-én megtartott közgyűlésén hozott határozatok érvénytelenek. Ítélete indokolásában hivatkozott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 32. § /2/ bekezdésében írtakra és megállapította, hogy a közgyűlés összehívásakor 2010. május 3-án a jogszabályban megszabott 15 napos határidő még nem telt el, így a számvizsgáló bizottság nem volt jogosult a közgyűlés összehívására. A 2010. április 20-án megtartott közgyűlésen az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem döntöttek az új közgyűlés megtartásáról, annak időpontjáról, de ha döntöttek volna az a Tht. 34. § /4/ bekezdésébe foglaltakba ütközött volna, figyelemmel arra, hogy ilyen napirendi pont a meghívóban nem szerepelt. Az elsőfokú bíróság utalt arra, miszerint nem találta megalapozottnak azt az alperesi érvelést, hogy a társasház károsodástól való megóvása érdekében volt szükséges haladéktalanul új képviselőt választani. Rámutatott továbbá, a Tht. 28. § /3/ bekezdése értelmében felmentett közös képviselő a közgyűlés határozata alapján az abban meghatározott feladatok elvégzésével változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb a felmentésétől számított 90 nap elteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését, így a társasház képviselete megoldható lett volna.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság 53.Gf.630.440/2011/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Kifejtette, a 2010. április 20-i közgyűlés nem választotta meg dr. P I-t közös képviselőnek, hanem a közös képviselő felmentéséről döntött, közös képviselői minősége megszűnt. Így közös képviselőként nem járhatott el, a közgyűlést nem hívhatta össze sem a Tht. 35. § /2/ bekezdése, sem a 33. § /1/ bekezdése, sem 43. § /1/ bekezdés a) pontja alapján. A Tht. 28. § /3/ bekezdése szerinti ügyvivőnek nem tekinthető, mert a közgyűlés ilyen tartalmú határozatot nem hozott. Az alperesnek 2010. április 20-át követően nem volt közös képviselője, így a számvizsgáló bizottság a Tht. 51. § /1/ bekezdés d) pontja alkalmazásával, illetve a tulajdonostársak a Tht. 35. § /2/ bekezdése alapján jogosultak voltak a közgyűlés összehívására.

Az felperesek felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérték. Előadták, dr. P I többször kérte, hogy adják át részére a 2010. április 20-i közgyűlésről készült jegyzőkönyvet, de arra csak azt követően került sor, hogy 2011. május 11-én az új közös képviselőt megválasztották. A jegyzőkönyv elkészülte indokolatlanul hosszú időt vett igénybe. A jegyzőkönyvben 6. számú határozat kapcsán az is rögzítésre került, miszerint „ebből következik, hogy a tulajdonosok holnapi naptól a banki hozzáféréshez sem járulnak

hozzá", mely nem szerepelt a napirenden. A jegyzőkönyv elkészülésének ellentmondásait igazolja N T és S Sz tanúvallomása is. Az elsőfokú bíróság a felperesek álláspontja szerint helyesen alkalmazta a Tht. 35. § /2/ bekezdésében írtakat és ebből következően a közgyűlés összehívására 2010. május 6-a előtt nem kerülhetett sor jogszerűen. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor ítéletében azt állapította meg, hogy dr. P I közös képviselői megbízatása 2010. április 20-án megszűnt. Az április 20-i közgyűlés napirendjén a „közös képviselő megbízásának jóváhagyása” szerepelt, mely nem adott lehetőséget a közös képviselő felmentésére. A Tht. 34. § /4/ bekezdése szerint a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet, így 2010. április 20-án dr. P I közös képviselői megbízatása nem szűnt meg. 2010. május 6-áig dr. P I közös képviselőnek joga és kötelezettsége volt az új közgyűlés összehívása. A 2010. április 20-i közgyűlés döntése szerint 3 héttel későbbi időpontban újabb közgyűlést kell tartani, s akkor kell döntení az új közös képviselő személyéről. A 3 hetes időtartamot az ajánlatok beszerzéséhez szükséges időigény indokolta. Dr. P I ezen időszak alatt ügyvivőként járhatott el, a közgyűlést 2010. május 3-án idő előtt hívta össze a számvizsgáló bizottság figyelemmel a Tht. 35. § /2/ bekezdésében írtakra azt csak 2010. május 6-án, illetve azt követően tehetete volna meg.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt nem találta a felhozott okokból alaposnak.

A Kúria először is rögzíti, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet. Olyan kérdést a felülvizsgálati eljárásban érdemben vizsgálni nem lehet, mely a másodfokú eljárás tárgyát nem képezte. Jelen perben a felperesek a 2010. május 11-én meghozott közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték. Nem kérték a 2010. április 20-i közgyűlésen hozott 6. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, így helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy dr. P I közös képviselői megbízatása 2010. április 20-án megszűnt. Jelen eljárásnak nem tárgya a felperesek ezzel kapcsolatos előadásának vizsgálata, a Kúria mégis rámutat arra, hogy a felperesek ezzel kapcsolatos jogértelmezése azt jelentené, hogy a napirendi pontnak a perbelivel egyező megfogalmazása megkötné a közgyűlés döntési jogkörét és csak a közös képviselő megbízatásának meghosszabbításáról dönthetne, mely a közgyűlés döntési kompetenciáját vonná el.

A másodfokú bíróság ugyancsak helyesen mutatott rá, hogy dr. P I a 2010. április 20-i közgyűlést követően a Tht. 28. § /3/ bekezdése szerinti ügyvivői jogkört nem gyakorolhatta, mert a közgyűlés ilyen döntést nem hozott, nem jogosította fel ügyvivőként a következő

közgyűlés összehívására sem.

Nem vitásan a felperesek a peres eljárás során hivatkoztak arra, hogy a 2010. április 20-i közgyűlési jegyzőkönyv későn került a volt közös képviselőnek átadásra, de ennek a perbeli jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége. A jegyzőkönyvben írtak tartalmi vizsgálata a jelen peres eljárás tárgyát nem képezte, nem képezhette. Nem vizsgálhatták a perben eljáró bíróságok, hogy a felülvizsgálati kérelemben szereplő mondat valóban a határozat része volt-e. Helyesen a jegyzőkönyvben írtak alapulvételével ítélték meg, szemben a két tanú vallomásaiban előadottakkal, miszerint a közgyűlés 3 héttel későbbi megtartásáról a tulajdonostársak nem szavaztak. Ez utóbbi kérdést a perben eljáró bíróságok a bizonyítékok nem iratellenes, nem a logika alapvető szabályait sértő mérlegelésével állapították meg, így annak felülmérlegelésére a Kúriának nem volt lehetősége.

A perben, figyelemmel a felülvizsgálati kérelem tartalmára az volt az eldöntendő kérdés, hogy a számvizsgáló bizottság jogosult volt-e 2010. május 6-a előtt a közgyűlés összehívására. Ellentétes előadás, kereseti kérelem hiányában a perben eljáró bíróságoknak abból kellett kiindulnia, hogy S Sz a számvizsgáló bizottság nevében hívta össze a közgyűlést. A Kúria megítélése szerint, tekintve, hogy dr. P I közös képviselői minősége április 20-án megszűnt, a közgyűlés ügyvivői jogosítvánnyal a jegyzőkönyvben foglaltak szerint nem ruházta fel, nem jogosította fel a közgyűlés összehívására, így a Tht. 35. § /2/ bekezdésében szereplő határidők irrelevánsak, hiszen közös képviselő (közgyűlés összehívására feljogosító ügyvivő) hiányában a határidőkre vonatkozó rendelkezések nem irányadóak. Közös képviselő hiányában a számvizsgáló bizottság jogosult volt a közgyűlés összehívására már május 3-án is.

A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alkalmazásával kötelezte egyetemlegesen a felpereseket az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdése alkalmazásával, ÁFA-val növelten határozta meg.

Budapest, 2012. június 5.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke,előadó-bíró

Dr.Szabó Péter sk. bíró
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.bíró