

Pfv. IX. 20. 027/2012/6. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Jakab Sándor ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Turek Gábor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 24.P.XII.21.135/2010. számon indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.638.992/2010/2. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.638.992/2010/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 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 :

A felperes 2010. április 8-án érkeztetett keresetében a 2010. február 8-án meghozott 3. napirendi pontban szereplő 2. számú határozat és a 14. napirendi pontban szereplő 9. számú határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. A 3. napirendi pontban szereplő 2. számú határozatban arról döntött a közgyűlés, hogy a felperes tartozásának behajtása érdekében a törvényben előírt lépések megtételére az IB elnökét megbízza. A 14. napirendi pontban szereplő 9. számú határozatban pedig a tulajdonostársak az IB díjazásának felemeléséről döntöttek.

A felperes keresetében többek között arra hivatkozott, hogy a közgyűlés összehívására nem szabályszerűen került sor, megsértve ezzel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 33.

§ /2/ bekezdésében írtakat, mivel nem kapta meg a törvényben írtaknak megfelelően a meghívót a közgyűlés napja előtt 8 nappal.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2010. július 7-én kelt ítéletével megállapította, hogy az alperes 2010. február 8-án megtartott közgyűlésén a 3. számú napirend körében meghozott 2. számú közgyűlési határozat érvénytelen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, rendelkezett az elsőfokú perköltség viseléséről. Ítéletében többek között kifejtette, a közgyűlés összehívására szabályszerűen került sor a Tht. 33. § /2/ bekezdésében meghatározott határidőn belül. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Tht. 28. § /2/ bekezdésében foglaltakat sérti a 3. számú napirendi pont körében meghozott 2. számú közgyűlési határozat, mivel az nem tartalmazza a felperes közös költség tartozásának összegét és a végrehajtható intézkedéseket sem.

Mindkét peres fél fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság 53.Pf.638.992/2010/2. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította, a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegét felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rendelkezett a másodfokú perköltség viseléséről. Ítéletében többek között kifejtette, az elsőfokú bíróság nem sértett sem eljárási, sem anyagi jogi szabályt, amikor hivatalból nem vizsgálta, mely tulajdonostársak részére nem került a közgyűlési meghívó megküldésre. Amennyiben pedig a felperes arra hivatkozik, hogy az alperes megsértette a Tht. 33. § /1/ bekezdésében írtakat, azt is meg kellett volna jelölnie, hogy kik azok a tulajdonostársak, akik a meghívót nem kapták meg megfelelő módon és időben. Álláspontja szerint az alapító okiratnak a meghívó megküldésére vonatkozó rendelkezése a Tht. 63. § /2/ bekezdése értelmében hatálytalan, mert a Tht. 9. §-a határozza meg az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit, és a kötelmi jogi rendelkezéseket kizárólag az SzMSz-ben lehet rendezni.

A jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, másodlagosan a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítást kért. Kifejtette, a 2010. február 8-i közgyűlés nem szabályszerűen került összehívásra, mivel nem valamennyi tulajdonostársat értesítették. Nem a felperes kötelezettsége annak megjelölése, hogy kik azok a tulajdonostársak, akik nem kaptak meghívót. Ezeknek az adatoknak a birtokában az alperes van. A bíróságok akkor jártak volna el jogszerűen, ha a kötelezik az alperest a közgyűlési

meghívó kézbesítése szabályszerűségének igazolására. A becsatolt meghívó átvételét igazoló okirat csak néhány tulajdonostárs vonatkozásában bizonyítja a meghívó átadását. Az alapító okiratban tovább lehet szigorítani - álláspontja szerint - a Tht-ban a közgyűlési meghívó elküldésére vonatkozó szabályokat. Összegzőképpen a felperes az alperes 2010. február 8-án megtartott közgyűlésen hozott valamennyi határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

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

A Kúria rögzíti, csak a 3. napirendi pont alatt 2. szám alatt hozott, illetve a 14. napirendi pont alatt 9. szám alatt hozott határozatok tekintetében vizsgálta, vizsgálhatta azt, hogy ezen közgyűlési határozatok érvénytelensége megállapítható-e, ezen körön kívül eső közgyűlési határozatok tekintetében a felperes keresetet nem terjesztett elő, így a peres eljárás tárgyát ezek a határozatok nem képezték, így a felülvizsgálati eljárás tárgyául sem szolgálhattak.

A Kúria hangsúlyozza a Tht. 42. § /1/ bekezdése értelmében a közgyűlési határozat meghozatalától számított 60 napos anyagi jogi jogvesztő határidőn belül kell a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet előterjeszteni. A 60 napos határidő elteltével újabb érvénytelenségi okokra nem lehet hivatkozni. A felperes a törvényes határidőn belül benyújtott keresetében azt állította többek között, hogy a perbeli közgyűlésre a meghívót nem kapta meg. Nem volt olyan előadása, hogy más tulajdonostársak sem kaptak meghívót. Az alperes egyértelműen igazolta, hogy a közgyűlési meghívót a felperesnek 2010. január 29-én postára adta, amit a címzett 2010. február 1-én kézhez vett. Az alperest nem terhelte - figyelemmel a kereseti kérelem tartalmára - valamennyi tulajdonostárs vonatkozásában annak bizonyításának kötelezettsége, hogy a meghívót szabályszerűen megküldte. Amennyiben a felperes keresetében arra hivatkozott volna, hogy rajta kívül más sem kapott meghívót, vagy nem időben kapták meg a meghívót, tételelesen meg kellett volna jelölnie legalább egy tulajdonostársat, aki a meghívót nem kapta meg, vagy nem időben kapta meg. Állítását pl. tanúmeghallgatás útján bizonyíthatta volna, míg az alperes tipikusan okiratokkal igazolhatta volna azt, hogy az adott tulajdonostárs a meghívót

szabályszerűen kézhez vette.

A Tht. rendelkezéseit szigorító alapító okirati rendelkezéssel összefüggésbe a Kúria ugyancsak osztotta a másodfokú bíróság álláspontját. A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az alperes 1993. december 2-án kelt alapító okiratának azok a rendelkezései melyek ellentétesek a Tht. 9. §-ában írtakkal, így többek között a közgyűlés összehívására vonatkozó rendelkezések, a Tht. 63. § /2/ bekezdése alapján hatályukat veszítették és helyébe a Tht. rendelkezései léptek. Abban egyetért a Kúria a felperessel, hogy az SzMSz-ben a Tht. 33. §-ának /2/ bekezdésében írt rendelkezések, így a meghívó megküldésére vonatkozó szabályok tovább szigoríthatóak, de erre a szigorításra csak az SzMSz-ben lenne lehetőség, ilyen tartalmú SzMSz rendelkezésre pedig a felperes nem hivatkozott.

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

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperest részére felülvizsgálati perköltség megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdése alapján ÁFA-val növelten határozott meg.

Budapest, 2012. szeptember 18.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
Dr.Turcsánné dr.Molnár Katalin sk.előadó-bíró
Dr.Osztovits András sk. bíró