

Pfv. IX. 22. 299/2011/6. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Tomcsányi László ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr. Vető Gábor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 21.P.I.23.807/2010. számon indult és Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 48.Pf.634.212/2011/7. ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 48.Pf.634.212/2011/7. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A 2010. május 12-én megtartott közgyűlésen hozott 2. számú határozattal a tulajdonostársak megválasztották az alperes közös képviselőjét és a határozatban megjelölt három személyt meghatalmazták a közös képviselővel kötendő megbízási szerződés aláírására. A közgyűlésen 5966/10000-ed tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs volt jelen és a jelenlevők a felperes ellenszavazatát nem számítva, egyhangúan igennel szavaztak a fenti határozati javaslatra.

A felperes a törvényes határidőn belül benyújtott keresetében a

fenti határozat érvénytelenségének megállapítását kérte a kisebbség lényeges jogos érdeksérelmére hivatkozással. Előadta, hogy a közös képviselőnek megválasztott kft. 2003. és 2009. között felhatalmazás nélkül látta el a közös képviselői tevékenységet, úgy kötött nagy értékű szerződéseket, hogy az alperes képviselőjeként nem járhatott volna el. Olyan mérési rendszert vezetett be, mely aránytalanná teszi a fűtési költségek viselését. Elmulasztotta a fenti döntésekről a közgyűlés tájékoztatását. A közös képviselői díjazásának emeléséről nem a közgyűlés döntött. Elmulasztotta az alpereshez csatlakozó gázvezetéknek az öt évenként kötelező műszaki biztonsági felülvizsgálata érdekében történő intézkedést, olyan nyilatkozatot tett, mely a társasháznak kárt okozott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2011. február 17-én kelt ítéletével a keresetet elutasította. Kifejtette, önmagában a közös képviselő személye nem okozhat a kisebbség számára érdeksérelemet. A társasház közösségét megillető önrendelkezés, önszabályozás elve sérülne, ha a bíróság jogosult lenne egy demokratikus, a törvényeknek megfelelő többségű szavazás eredményét megsemmisíteni. A demokrácia szabályai szerint lehetőség van a volt közös képviselő újraválasztására, arra is, hogy a volt közös képviselővel a nem elégedett tulajdonostárs egy ilyen tartalmú határozati javaslatra nemmel szavazzon, más jelölt megválasztását kezdeményezze. Mód van arra is, hogy a közgyűlés megtagadja a közös képviselő tevékenységének jóváhagyását, a közös képviselővel szemben kártérítési pert kezdeményezzen, vagy büntető feljelentést tegyen. Egyes sérelmezett eljárások esetén peres eljárásnak van helye és ezekben vizsgálható, vizsgálandó, hogy a kisebbségi érdeksérelem valóban fennáll-e. 2003. és 2009. között a megválasztott közös képviselő nem vitatottan úgy járt el közös képviselőként, hogy a tisztség ellátására nem választották meg. A közgyűlés ugyanakkor az éves költségvetési elszámolásokat elfogadta, a felmentést megadta, tevékenységét nem kifogásolta és később szabályszerűen megválasztotta.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság 48.Pf.634.212/2011/7. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján helybenhagyta.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi keresetnek megfelelő határozat hozatalát kérte. Kifejtette, tévedtek a perben eljáró bíróságok, amikor úgy foglaltak állást, hogy többségi szavazás eredményeként hozott közgyűlési határozat érvénytelensége nem állapítható meg. A 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 42. § /1/ bekezdése lehetővé teszi a közgyűlési határozat

érvénytelenségének megállapítását, ha az a kisebbség jogos érdekeit sérti. Nem helytállóan foglaltak állást a perben eljáró bíróságok, hogy önmagában a közös képviselő személye nem okozhat érdeksérelmet. A közös képviselő gondatlan megválasztása érdeksérelmet jelent, a megbízási szerződéseknél fokozott jelentősége van a bizalomnak. A felperes érdeksérelme alátámasztására hivatkozott arra, hogy a megválasztott közös képviselő

- több éven keresztül úgy járt el közös képviselőként, hogy nem volt megválasztva,

- a díját a számvizsgáló bizottsággal emeltette meg, nem a közgyűlés döntött arról,

- a közgyűlés felhatalmazása nélkül nagy jelentőségű szerződéseket kötött a társaság nevében,

- a fűtőberendezések tulajdonjoga kérdésében nem az alapító okiratban foglaltak szerint járt el,

- nem végezte el a gázvezetékek kötelező felülvizsgálatát,

- önkényes fűtési költség megosztási és elszámolási rendszert alakított ki.

Rámutatott, önmagában az, hogy a közös képviselő részére a közgyűlés megadta a felmentést, nem jelenti azt, hogy a társasház lemondott volna esetleges kártérítési igényéről, nem jelenti azt sem, hogy a közgyűlés jóváhagyta volna azon közös képviselői tevékenységet, melyről a közgyűlésnek nem volt tudomása. Azt sem jelenti, hogy a közös képviselő nem marasztalható mulasztása miatt, különösen olyan mulasztásokért, melyek a társasház biztonságát is érintik. Nem helytálló, hogy a felperes állításait nem bizonyította, valójában a felperes állításait nem is igazolhatta, mert a perben eljáró bíróságoknak más volt a jogi álláspontjuk, emiatt a bizonyításra nem is volt a felperesnek lehetősége. A perben eljáró bíróságok nem szerezték be a felperes által kért peres iratokat, nem derítették fel a tényállást kellő mélységben, s indokolási kötelezettségüket is megsértették. Úgy döntött az elsőfokú bíróság, hogy a bizonyítási teher alakulásáról az eljárás során nem adott tájékoztatást. Az alperes nem vonta kétségbe a felperes állításait. A már folyó, vagy már lezárt peres eljárásokra a felperes jogosan hivatkozhatott, az ezekben feltárt tényállás részben bizonyítékként vehető figyelembe jelen eljárásban, illetve az ott elbírálandók jelen per elbírálása szempontjából előkérdésnek minősülhetnek, mely lehetőséget ad jelen peres eljárás felfüggesztésére is.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

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

A Tht. 42. § /1/ bekezdése értelmében a közgyűlési határozat

érvénytelenségét a bíróság akkor állapíthatja meg, ha a határozat jogszabály, az alapító okirat, illetve az SzMSz rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. A felperes a keresetében, illetve a peres eljárás során nem állította, hogy a per tárgyát képező közgyűlési határozat jogszabályba, az alapító okiratba, az SzMSz rendelkezésébe ütközne, hogy a határozat meghozatala során bármely fenti körbe eső jogsértés elkövetésére került volna sor, vagy a határozat tartalmánál fogva jogszabálysértő. Nem állította, hogy a közös képviselőnek megválasztott kft. e tisztséget jogszabály kizáró rendelkezése folytán nem láthatná el. Kizárólag a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére hivatkozott.

A kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme alatt a Kúria álláspontja szerint az értendő, hogy a többség érdekétől elkülönülő, méltányolandó jogos kisebbségi érdeksérelem merül fel, melyet a jogalkotó véd a többség érdekével szemben is. A perbeli esetben ilyen, a többségi érdektől elkülönülő védett kisebbségi érdekre a felperes nem hivatkozott. Lényegében azt állította, hogy a többség nem helyes, a felperesi szóhasználattal „gondatlan” döntést hozott, olyan személyt választott meg közös képviselőnek, amely e tisztség ellátására megítélése szerint nem alkalmas és ennek indokait több pontban részletezve felsorolta. A közgyűlésen jelenlevő többség azonban nem így foglalt állást.

A Kúria rámutat arra, a felperesnek jogában állt volna, hogy a közgyűlésen elmondja véleményét, meggyőzze tulajdonostársait, hogy ne válasszák meg az általa nem megfelelőnek minősített tevékenységet folytató jogi személyt közös képviselőnek. Azonban ha ennek ellenére a többség mégis úgy határozott, hogy megválasztja a felperes által ellenzett jogi személyt közös képviselőnek, ezt a határozatot a felperes nem tudja a fenti érvek alapján a kisebbség jogos érdekeinek védelmére hivatkozással eredményre vezetően bíróság előtt megtámadni. A bíróság csakis a Tht. 42. § /1/ bekezdésében meghatározott esetekben állapíthatja meg a közgyűlési határozat érvénytelenségét, állítólagosan „gondatlanul hozott” határozat érvénytelenségének megállapítására a bíróság nem jogosult.

A fent kifejtettekből következően jelen jogvita eldöntése szempontjából érdektelen, hogy a megválasztott közös képviselő, a felperes által állított magatartásokat tanúsította-e, illetve követett-e el esetleg jogsértést. Nincs jelentősége annak sem, hogy a közgyűlés a felmentvényt jogszerűen adta-e meg, hogy a felmentvény mire vonatkozott, e kérdéseket a felmentvényt megadó közgyűlési határozat érvénytelensége megállapítására irányuló perben lehet vizsgálni. A felperes által állítottan elkövetett esetleges közös képviselői mulasztások vizsgálata sem képezheti jelen per tárgyát.

Nem követtek el tehát a perben eljáró bíróságok jogszabálysértést akkor, amikor a felülvizsgálati kérelemben is részletezett felperesi állításokat bizonyítandó nem folytattak le bizonyítási eljárást, nem tájékoztatták a feleket a bizonyítási teher alakulásáról, nem szerezték be a felperes által megjelölt peres iratokat, nem függesztették fel a jelen peres eljárást. A Kúria megítélése szerint a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben a tényállás felderítésre került és a perben eljáró bíróságok a jogszabály által megkövetelt indokolási kötelezettségüknek eleget tettek.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdése alkalmazásával ÁFA-val növelten állapította meg.

Budapest, 2012. július 3.

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

Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró

Dr.Csóke Andrea sk. bíró