

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.747/2014/5.szám

A Kúria a Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Izsák Orsolya ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Lenkovics Brigitta ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Keszthelyi Járásbíróság előtt 6.P.20.825/2012. számon folytatott és másodfokon a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.21.080/2013/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az alperes társasház törvényes képviselőjét ellátó intéző bizottság elnöke - távolléte idejére - a képviselővel kapcsolatos jogokat az intézőbizottság (a továbbiakban: IB) tagjára, F-né M. M-ra ruházta át, az erről szóló tájékoztatást pedig a lépcsőházban jól látható módon kifüggesztette.

A társasház adminisztrációs ügyeit a továbbiakban F-né M. M. intézte, a bank azonban a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogát felfüggesztette, ezért F-né M. M. rendkívüli közgyűlést hívott össze, a közgyűlési meghívót „L. P. Társasház Intéző Bizottsága F-né M. M.” aláírással látta el. Az így összehívott és 2011. november 3-án megtartott közgyűlés 2. számú, szótöbbséges határozatával F-né M. M. banki aláírási jogát támogatta, a szükséges felhatalmazást a részére megadta.

A felperes tulajdonostárs keresetében a határozat érvénytelenségének megállapítását kérte, mert álláspontja szerint a közgyűlést F-né M. M. a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 33.§ (1) bekezdésébe ütköző módon hívta össze, arra ugyanis a jogszabály szerint - és az SzMSz eltérő rendelkezésének hiányában - az IB elnöke lett volna jogosult. A meghívót F-né M. M-

nak meghatalmazottként, nem pedig a saját nevében kellett volna aláírnia, és a meghatalmazás sem felel meg a teljes bizonyító erejű magánokirat kellékeinek. Rámutatott: a jogszabálysértő módon összehívott közgyűlés érvényes határozatot nem hozhatott. Az alapító okirat megsértésére is hivatkozott, mert annak rendelkezése szerint a társasház törvényes képviselőjét közös képviselő látja el, ezért az intézőbizottság választása, működése ellentétes az alapító okirat rendelkezésével. Utalt arra: a törvény szerint a képviselői jogkör korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, eltérő rendelkezést az SzMSz nem tartalmaz, ebből következően álláspontja szerint a képviselői jogkör az IB elnökének leváltása és a meghatalmazott megválasztása nélkül nem ruházható át.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az IB testület, melynek tagja az elnök felhatalmazása alapján jogosult volt a közgyűlés összehívására.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetben foglalt indokok alapján megállapította a közgyűlési határozat érvénytelenségét. Ítéletének indokolásában utalt arra: a jogszabálysértés a meghívó alapján megállapítható volt, sem F-né M. Margit a saját nevében, sem az IB nem hívhatott össze közgyűlést, s mivel a meghívót F-né M. M. nem helyettesként, hanem a saját nevében írta alá, a helyettesítésre való jogosultság kérdését nem is vizsgálta. Figyelemmel arra, hogy a határozat érvénytelensége ez okból megállapítható volt, a felhozott további érvénytelenségi okokkal az elsőfokú bíróság nem foglalkozott. Utalt arra: másik perben hozott jogerős ítéletével a bíróság az IB elnök képviselői jogát elfogadta, így ezzel kapcsolatos érvénytelenség „nem látszik megállapíthatónak”.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolása szerint a közgyűlés összehívása ugyan nem felelt meg teljes egészében a Tht. 33.§ (1) bekezdésének, mert azt az IB elnök távollétében, az IB tagja a saját nevében – nem pedig meghatalmazott helyettesként eljárva – hívta össze, ez a jogsértés azonban az elnöktől származó meghatalmazásra figyelemmel nem indokolja a több mint két évvel korábban meghozott közgyűlési határozat érvénytelenségének a kimondását. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a közgyűlési határozat folyamánként a felperes hátrányt nem szenvedett, ugyanakkor a társasház számára jóval sérelmesebb a határozat érvénytelenségének kimondása, mint a kereset elutasítása.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat

hozatalára utasítását kérte. Hangsúlyozta: a másodfokú bíróság csak abban az esetben változtathatta volna meg az elsőfokú bíróság ítéletét, ha az érdemben nem helyes, az adott esetben azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú döntés érdemi helyességét állapította meg, ezért annak megváltoztatása a Pp.253.§ (2) bekezdésébe ütközik, mivel a Tht.42.§ (1) bekezdése nem biztosít mérlegelési jogkört a bíróság számára.

Utalt arra: keresetében nem csupán a Tht.33.§ (1) bekezdése alapján fennálló érvénytelenségre hivatkozott - ezért amennyiben a Tht.33.§ (1) bekezdésében foglaltaktól eltekintett, a másodfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna a további érvénytelenségi okokat, vagy erre - az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése mellett - az elsőfokú bíróságot utasítani.

A felperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Kúria rámutat: a Pp.270.§ (2) bekezdése, valamint a 275.§ (3) bekezdése rendelkezéseinek együttes értelmezése szerint eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

A felperes eljárási szabálysértés - mérlegelési jog hiányában mérlegelésen alapuló érdemi döntés hozatala, illetve a keresetben hivatkozott érvénytelenségi okok teljes körű vizsgálatának elmulasztása - miatt tartotta jogszabálysértőnek a jogerős ítéletet és ennek megfelelően kérte az eljárási és anyagi jogi jogkövetkezmények alkalmazását.

A felülvizsgálati kérelemmel foglaltakkal kapcsolatban a Kúria kiemeli: a felperes felülvizsgálati érvelése részben helytálló, ez azonban az érdemi döntést nem, csupán annak indokait befolyásolja.

A Tht.27.§ (2) bekezdése értelmében a társasház ügyeinek intézését közös képviselő vagy intézőbizottság látja el, a Tht. több rendelkezésének megfelelően a közös képviselőre vonatkozó rendelkezések az intézőbizottság elnökére is irányadók. Amennyiben a társasház az ügyek intézésével intézőbizottságot bíz meg (mint ahogyan az a jelen esetben is történt), a Tht.33.§ (1) bekezdésének megfelelően a közgyűlés összehívására az IB elnöke jogosult. Kihangsúlyozza azonban a Kúria: a közgyűlés összehívásának joga nem személyhez kötött jogosultság, gyakorlásának átruházását jogszabály nem tiltja, a képviselőre jogosult akadályoztatásával ugyanis a társasházi működés gyakorlatában számolni kell és a társasház képviselőtét ilyenkor is biztosítani szükséges. A Tht. speciális rendelkezésének hiányában (a Tht.4/A.§-ának megfelelően) a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) általános szabályai kerülnek alkalmazásra, amelyek szerint más személy útján is lehet jognyilatkozatot tenni (Ptk.219.§ (1) bekezdés), és a meghatalmazásra ugyancsak a Ptk. rendelkezései az irányadók (régii

Ptk. 222.§-223.§).

A Tht. a lehetséges helyettes személyére sem ad eligazítást, intézőbizottság ügyintézése esetén épp ezért nem kifogásolható az alperes által követett megoldás, hiszen az intézőbizottság tagja maga is a társasház választott tisztségviselője, akit helyettesként a közgyűlés is támogatott, meghatalmazotti eljárása ekként sem jogszabályt, sem kisebbségi érdeket nem sértett.

Az a körülmény, hogy IB elnöke által adott meghatalmazást nem teljes bizonyító erejű magánokirat (Pp. 196.§ (1) bekezdés) tartalmazta, a kifejtetteken nem változtat, ugyanis nincs olyan előírás, amely szerint a meghatalmazáshoz minősített alakszerűség szükséges. Egyedüli követelmény az írásbeliség (régi Ptk. 223.§ (1) bekezdés), ennek azonban az IB elnök által adott meghatalmazás megfelelt.

Megjegyzi a Kúria: az okirat minősített alakjának a bizonyító erő szempontjából van jelentősége, abban az esetben, ha az okiratban foglaltak vitássá válnak, a felperes azonban nem vonta kétségbe, hogy a meghatalmazás megtörtént. A meghatalmazást az IB elnöke utólag, a bírósági tárgyalás jegyzőkönyvébe foglaltan megerősítette (6.P.20.825/2012/3. számú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal), a tulajdonostársakat a meghatalmazásról hirdetmény útján tájékoztatták, így arról tudomást szereztek.

A kifejtettek értelmében nem kifogásolható az IB tag meghatalmazásának egyszerű - úgynevezett egyéb bizonyító erejű (Pp.199.§) - magánokiratba foglalása, és az a meghatalmazás érvényességét sem érinti.

Az a tény, hogy a közgyűlési meghívót aláíró meghatalmazott a helyettesi minőségét nem tüntette fel, ugyancsak nem sért jogszabályt. A meghívás érvényessége szempontjából annak van jelentősége, hogy az IB elnökének meghatalmazása alapján az IB tagja az eljárásra jogosult volt, és erről a tulajdonosok is értesültek.

Helytállónan hivatkozott ugyanakkor a felperes arra: amennyiben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével nem értett egyet, illetve azt nem találta megalapozottnak, vizsgálnia kellett volna a felperes által felhozott további érvénytelenségi okokat. Ennek elmaradása a Pp.275.§ (4) bekezdése értelmében valóban olyan eljárási szabálysértés, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatását indokolja, kivéve, ha a rendelkezésre álló adatok vagy a jogszabályok egyértelmű rendelkezése alapján jogszerű döntés hozható. Az adott esetben a jogszabályoknak megfelelő döntéshez szükséges adatok rendelkezésre álltak, ezért a Kúria érdemben bírálta el a felperes további érvénytelenségi hivatkozásait a következők szerint:

Azzal kapcsolatban, hogy az alapító okirat rendelkezése hiányában intézőbizottság nem, csak közös képviselő járhat el a társasház képviseletében, a Kúria rámutat: az alperes közgyűlése 2004. május 24-én határozott arról, hogy a továbbiakban a társasház képviseletére közös képviselő helyett intézőbizottságot választ. A közgyűlés e határozatát a tulajdonosok nem támadták meg, érvényessége utólag - a jelen perben - már nem vitatható, így ez a határozat köti a tulajdonostársakat és a közgyűlés ennek megfelelően járt el az intézőbizottság megválasztásakor. Megjegyzi a Kúria: az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezésének hiánya ebben az esetben nem kizáró ok. A Tht.9.§-ának megfelelően az alapító okirat kizárólag a társasház dologi jogi viszonyait szabályozhatja, a társasház szervezetére és működésére vonatkozó előírások a társasház szabályzataira - köztük az SzMSz-re - tartoznak. A per adatai szerint az alperes rendelkezik szervezeti és működési szabályzattal, amely valóban nem tartalmaz rendelkezést az IB elnökének helyettesítésére, F-né M. M. eljárásának azonban nem az SzMSz, hanem az IB elnök meghatalmazása volt az alapja.

A Tht.50.§ (1) bekezdése kapcsán arra mutat rá a Kúria, hogy a képviseleti jogkör harmadik személyekkel szembeni korlátozásának hatálytalanságára vonatkozó érvelés a perben azért nem volt értékelhető, mert a meghatalmazott eljárási jogosultságát nem az úgynevezett „külső” (tehát a társasház és harmadik személy) viszonylatában, hanem a „belső” (a tulajdonostársak egymás közötti) jogviszonyában kellett vizsgálni.

A Tht.28.§ (1) bekezdés d.) pontjában foglalt rendelkezés sem érinti a per tárgyát, az IB tag eljárásának alapját ugyanis egyszeri meghatalmazás képezte.

Arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a Tht. nem ad mérlegelési lehetőséget az eljáró bíróság számára: a közgyűlés határozata vagy sérti a jogszabályt - alapító okiratot, kisebbségi érdeket - vagy nem, ennek megfelelően vagy érvénytelen vagy nem. Arra nincsen lehetőség, hogy - mintegy a jogsértés „csekély tárgyi súlya miatt” vagy a határozathozatal óta eltelt időre figyelemmel - a bíróság mellőzze az érvénytelenség kimondását. A másodfokú bíróság indokolásbeli tévedésének ugyanakkor nem volt jelentősége, mert érdemi döntése a kifejtettek szerint helyes volt.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján - az előbbieken kifejtett indokolással - a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, azonban az alperes oldalán a felülvizsgálati eljárásban költség nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett, míg a lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket a pervesztes felperes viseli.

Budapest, 2015. február 11.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró