

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.839/2015/7.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
 . Varga Edit előadó bíró
 . Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Király Edina Ügyvédi Iroda (ügyintéző:
dr. Király Edina ügyvéd)

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Tóth T. Zoltán ügyvéd)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének
megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
 ővárosi Törvényszék
 67.Pf.633.181/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
 IV. és XV. Kerületi Bíróság
 8.P.IV.20.107/2014/22.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A döntés előzményei, a kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felülvizsgálat szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes társasház 2012. szeptember 17-i közgyűlésére szóló meghívóját bedobták a tulajdonosok postaládájába és lépcsőházi kifüggesztés útján közölték a tulajdonostársakkal, közöttük a felperessel is.

- [2] A határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés határozataival szemben a felperes érvénytelenségi keresettel élt, melyet - továbbiak mellett - az összehívás és a közgyűlés lefolytatásával kapcsolatos szabálytalanságokra alapított. Arra hivatkozott, hogy a meghívót a társasházban egyáltalán nem, illetve nem jól látható helyen függesztették ki, az egyes napirendi pontoknál a jegyzőkönyvből nem tűnik ki a ténylegesen jelenlévők és a leadott szavazatok, ezen belül az igen/nem szavazatok aránya, továbbá a közgyűlés levezetése és a szavazás is kaotikus volt.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a meghívót szabályszerűen kifüggesztették és egyenként is közölték a tulajdonostársakkal, a jegyzőkönyvből egyértelműen kitűnik a jelenlévők tulajdoni hányada, a napirendi pontoknál pedig rögzítették a „nem” szavazatok és a tartózkodások számát, amelyekből kikövetkeztethető az „igen” szavazatok aránya.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott ítéletével elutasította a keresetet. Ítéletének indokolásában rámutatott: ahhoz, hogy érdemben vizsgálható legyen a felperes szavazati arányokra vonatkozó előadása, meg kellett volna jelölnie, hogy mely határozatoknál milyen szavazatokat nem vettek figyelembe. Arra is lehetősége volt a tulajdonostársnak, hogy amennyiben a szavazatok rögzítésének szabálytalanságát észleli, felszólaljon, felszólamlást azonban a jegyzőkönyv nem tartalmaz, a szükséges szavazati arány hiányára pedig a felperes nem hivatkozott. Az elsőfokú bíróság a jelenlét rögzítésével kapcsolatos felperesi kifogást sem találta megalapozottnak, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 39.§ (1) bekezdése ugyanis erre vonatkozó előírást nem tartalmaz, a felperes határozott tényelőadást sem tett az eltávozók számára, tényállítás hiányában bizonyítás lefolytatásának sem volt helye. A közgyűlés határozatképességét a jegyzőkönyv elején rögzítették, az egyes határozatok meghozatala előtti ismételt számbavételre és a szavazás eredményének rögzítésére ugyancsak nincs törvényi előírás. Rámutatott: a közgyűlés levezetésével és a jegyzőkönyv tartalmával kapcsolatos felperesi nyilatkozatok nem képezték a per tárgyát. A közgyűlés összehívásával kapcsolatban arra utalt az elsőfokú bíróság, hogy a perben kihallgatott tanúk a meghívó kézbesítése és kifüggesztése tárgyában különböző, de nem kizáró nyilatkozatokat tettek, a felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy a meghívó kifüggesztése megtörtént, bár nem jól látható helyen. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy - nem megállapítható számban és helyen - a társasházon belül a meghívók kifüggesztése megtörtént. Az, hogy némelyek látták a meghívó kifüggesztését, már elegendő a törvényi előírás megtartásának megállapításához. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezért a felperes nem

bizonyította, hogy a közgyűlés összehívása nem felelt meg a törvényi előírásoknak, az alperes által indítványozott további tanúkihallgatást szükségtelennek találta.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította a 2012. szeptember 17-i közgyűlés határozatainak érvénytelenségét.

Rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a kifüggesztés „jól láthatósága” tekintetében a bizonyítási teherről megfelelő tájékoztatást adott, mivel azonban a bizonyítás lefolytatása után sem volt megállapítható, hol történt a kifüggesztés, helytelenül következtetett, hogy arra jól látható helyen került sor, az esetlegesen liften belül elhelyezett meghívó ugyanis e követelményeknek nem felelt meg, mert az alacsonyabb szinteken lakók a liftet nem feltétlenül használják. Mindezek szerint az alperes nem bizonyította, hogy a meghívó kifüggesztése jól látható helyen történt, a közgyűlés összehívásának e szabálytalansága pedig önmagában érvénytelenné teszi valamennyi közgyűlési határozatot.

A közgyűlés lefolytatása körében a másodfokú bíróság hangsúlyozta: az egyszerű szavazattöbbség megállapításához megismételt közgyűlés esetén is elengedhetetlen a jelenlévők számának rögzítése. Figyelemmel arra, hogy a perbeli közgyűlés esetében ez nem történt meg, nem állapítható meg az egyes napirendi pontokra vonatkozó szavazatok aránya, ez pedig ugyancsak a határozatok érvénytelenségét eredményezi.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben – elsődlegesen hatályon kívül helyezése és a keresetet elutasító döntés hozatala, másodlagosan az eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítása érdekében – az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Arra hivatkozott, hogy nem kapott tájékoztatást a kifüggesztés „jól láthatóságára” vonatkozó bizonyítási teherről, ezért az ehhez fűződő bizonyítás sikertelenségéről sem volt tudomása. A felperesnek erre irányuló kereseti kérelme sem volt, mindazonáltal a tanúvallomások alátámasztják, hogy a kifüggesztés a jól láthatóság követelményének megfelelt. Ugyancsak a tanúvallomásokból derült ki, hogy a meghívót a liftek környékén és azok belsejében is elhelyezték, ez gyakorlat a társasházban, a másodfokú bíróság azonban a tanúvallomásokat felszínesen, a Pp. előírásaival ellentétesen értékelte. Megjegyezte: amennyiben a másodfokú bíróság a bizonyítékokat nem találta egyértelműnek, hatályon kívül helyező végzés hozatalának lett volna helye.

- [7] Nézete szerint a másodfokú bíróság álláspontjával szemben az elsőfokú bíróság járt el helyesen, amikor vizsgálta a meghívók tulajdonostársak részére történő kézbesítésének kérdését is, ezzel kapcsolatban ugyanis a felperes több határozott előadást tett a

perben. A tanúvallomások alapján a meghívókat valamennyi tulajdonostárs postaládájába bedobták.

- [8] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Tht. 38.§ (2) bekezdését, valamint a 39.§ (1) bekezdését is tévesen értelmezte és tévesen mondta ki, hogy a megismételt közgyűlésen is szükséges a jelenlévők számának folyamatos rögzítése, a megismételt közgyűlés ugyanis a jelenlévők számára tekintet nélkül határozatképes, a szavazásokat megelőzően nem szükséges a jelenlévők tulajdoni hányadának a rögzítése. A tanúvallomásokból egyébként megállapítható, hogy a jelenlévők számának változását figyelemmel kísérték. Utalt arra: a törvény nem ír elő formakényszerszerűt, a jegyzőkönyvnek és a jelenléti ívnek a jelenlévők személyével és a tulajdoni arányok rögzítésével kapcsolatos esetleges hiányosságai pedig utólag pótolhatók, a jegyzőkönyv hiányosságai nem vezetnek a közgyűlési határozat érvénytelenségéhez.
- [9] Rámutatott: a másodfokú bíróság a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségét is megsértette, a jogerős ítélet indokolásából ugyanis nem állapítható meg, hogy bizonyos tények tekintetében mely bizonyítékokat értékelt és melyeket milyen okból vetett el, ezen túlmenően a döntése alapjául szolgáló jogszabályokat sem jelölte meg.
- [10] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályának fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felülvizsgálat alapja csak jogszabálysértés lehet, az alperes ezzel szemben a bíróságok mérlegelését támadta, felülmérlegelésnek azonban nincs helye, másfelől a bíróság a jogszabályoknak megfelelően mérlegelt.
- [11] Rámutatott: a meghívók kifüggesztésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság is utalt arra, hogy a meghívók száma és elhelyezésük helye nem állapítható meg, e megállapítás következményeit azonban a másodfokú bíróság vonta le helyesen annak kimondásával, miszerint nem állapítható meg, hogy a kifüggesztés jól látható helyen történt. Az alperes álláspontjával szemben mind az első-, mind a másodfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott és a bizonyítási teher kiosztása is a jogszabályoknak megfelelően történt, az alperes ismeretében volt a bizonyítási kötelezettségének.
- [12] Nézete szerint helyesen következtetett arra a másodfokú bíróság, hogy a közgyűlés összehívása nem felelt meg a Tht. 33.§ (1) bekezdésének, e körben helytállóan értékelt a tanúk ellentmondásos előadásait. Helyes a másodfokú álláspont a közgyűlés lefolytatásával kapcsolatban is: a közgyűlésen aktuálisan jelenlévők számának folyamatos rögzítése nélkül nem állapítható meg, hogy a szavazásnál megvolt-e az egyszerű többség, nem beszélve

arról, hogy a „nem” szavazatokat és a tartózkodásokat a közgyűlésen bizonytalan számban jelenlévők bizonytalan tulajdoni hányadából vezették le.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[14] A felülvizsgálati kérelem kétirányú volt: a közgyűlésre történő meghívással kapcsolatban az alperes azt kifogásolta, hogy a bíróságok olyan kérelmet bíráltak el a meghívó kifüggesztésének „jól láthatósága” tekintetében, amely az eredeti keresetlevélben nem szerepelt, azt a felperes utóbb, elkésetten terjesztette elő. A Kúria ehhez kapcsolódóan rámutat: ilyen kifejezett hivatkozás az eredeti kereseti kérelemben valóban nem szerepelt, a meghívó kifüggesztésével kapcsolatos szabálytalanságot azonban kifogásolta a felperes, tényelődadás szintjén pedig a keresetlevél is tartalmazta a jól látható kifüggesztés hiányát. A kereseti kérelemben foglaltakat a Pp. 3.§ (2) bekezdésének megfelelően, azok tartalma szerint értelmezve a bíróságok nem terjeszkedtek túl a keresetlevélben előadott igényeken és elévült kérelem elbírálására sem került sor. A másodfokú bíróság a kereset érdemét illetően is helytálló következtetésre jutott: a tanúvallomások ugyan nem voltak egybehangzóak a kifüggesztés helyét illetően, az azonban kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az e célra rendszeresített, kulccsal zárható szekrényben kifüggesztés nem történt. Mindezek alapján a másodfokú bíróság a tanúvallomások okszerű, ezért felül nem bírálható mérlegelésével következtetett arra, hogy a kifüggesztés a Tht. 33.§ (1) bekezdése által megkívánt „jól láthatóság” követelményének nem felelt meg, azaz már a közgyűlés összehívása sem volt szabályszerű.

[15] Helytálló a jogerős ítélet megállapítása a közgyűlés levezetésével kapcsolatban is. Megjegyzi a Kúria, hogy az ezzel kapcsolatos érvénytelenségi ok - a jelenlévők számának és a szavazati arányoknak a rögzítésével kapcsolatos szabálytalanság - ugyancsak nem szerepelt kifejezetten a harmadlagos kereseti kérelemben, de már a keresetlevél tartalmazta az érvénytelenség körében az ezzel kapcsolatos hivatkozást és az első tárgyaláson a felperes a keresetét ennek megfelelően pontosította is, ezért e kérelem érdemi elbírálásának nem volt akadálya.

[16] Az alperes nem tette vitássá, hogy a perbeli közgyűlés megismételt közgyűlés volt, és arra is helytállóan hivatkozott, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes. A jelenlévők számának - legfőképp az általuk képviselt tulajdoni hányadoknak - a rögzítése más okból szükséges: az adott határozat meghozatalánál jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadainak rögzítése nélkül ugyanis nem állapítható meg,

hogy a határozat megkapta-e a jelenlévő tulajdoni hányadokhoz viszonyítottan szükséges - egyszerű vagy minősített - többséget. Az e körben tanúként kihallgatott dr. R. A. nyilatkozata szerint azon szavazatok rögzítették, melyekből láthatóan kevesebb volt, és ezt a jelenlévők tulajdoni hányadából levonva állapították meg a többségi szavazat arányát. Figyelemmel arra, hogy a kifejtettek értelmében a közgyűlésen a létszám folyamatos változását az egyes határozatok meghozatala előtt nem rögzítették, szükségképpen pontatlan a jelenlévők tulajdoni hányadához viszonyított szavazati arány is, azaz a közgyűlési jegyzőkönyv nem pusztán alakilag fogyatékos: érdemben sem alkalmas a pontos szavazati arányok megállapítására. Összefoglalva: a jelenlét változásának rögzítését a Tht. valóban nem írja elő, enélkül azonban nem ítélt meg, hogy rendelkezett-e a határozat a törvény által előírt szavazattöbbséggel vagy sem. A jegyzőkönyv, illetve a jelenléti ív kiegészítésének ugyan valóban nincsen határideje és nincsen elvi akadálya sem, a kiegészítésre azonban négy év elteltével reális lehetőség nincs. Megjegyzi a Kúria: a Tht. lehetőséget ad részközgyűlések tartására vagy írásbeli szavazásra, e jogintézmények - tekintettel az alperes társasház méretére - lehetőséget jelenthetnek a perbelihez hasonló helyzetek elkerülésére.

- [17] A kifejtettek értelmében, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [18] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviseletével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2016. október 12.

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