

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.098/2017/6.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila bíró

A felperesek: felperes neve
(felperes címe)

A felperes képviselője:

... Ügyvédi Iroda

(1126 Budapest, Németvölgyi út 62.;

ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd)

Az alperes: neve

Az alperes képviselője:

. Bocsó Erika ügyvéd

(1054 Budapest, Zoltán utca 18. II/1.)

A per tárgya: közgyűlési határozat

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék

72 Pf. 634660/2016/6

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

I/8 P. 50445/2015/16.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróság ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes 2014. május 28-án tartott közgyűlése 1-12., valamint 15. számú határozatainak érvénytelenségét is megállapítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 215.000 (kétszázötvenötezer) forint együttes - első-és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási - költséget.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes közös képviselője 2014. május 28-ára közgyűlést hívott össze, az arra vonatkozó meghívónak és mellékleteinek kiküldését a kitűzött időpontot megelőző 8. napon kezdte meg. A 2014. május 28-i közgyűlés tizenöt határozatot hozott.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes tulajdonostárs keresetében valamennyi közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a közgyűlés összehívása szabálytalanul történt, mert a meghívók kiküldése sérti az alapító okirat 9/L. pontját, amelynek megfelelően a meghívókat legkésőbb a közgyűlés időpontját megelőző nyolcadik napon kézbesíteni kell a tulajdonosok részére. A 13. és a 14. számú határozatok tekintetében kisebbségi érdekeinek lényeges sérelmére hivatkozott, és érvénytelenségi okként jelölte meg az SzMSz hiányát, amely a társasházakról szóló 2013. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 13.§-át sérti.
- [3] Az alperes a 13. és a 14. számú határozatok tekintetében a keresetet elismerte, egyebekben elutasítását kérte.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság a keresetet az alperes elismerésére figyelemmel részben, a 13. és a 14. számú határozatok tekintetében találta megalapozottnak. A keresetet elutasító rendelkezését azzal indokolta, hogy az alapító okirat 9/L. pontja a meghívók kézbesítésére a Tht. 33.§ (2) bekezdésében foglaltaknál szigorúbb szabályt tartalmaz, ezért a Tht. 63.§ (2) bekezdése értelmében a Tht. 33.§ (2) bekezdését kell alkalmazni. Az alperes a perben igazolta, hogy a meghívókat 2014. május 20-án, a Tht. 33. § (2) bekezdésében előírt határidőben postára adta, ezzel a jogszabályi előírás teljesült, a közgyűlési határozatok a meghívásra vonatkozó szabályok megsértése miatt nem érvénytelenek. Az SzMSz hiányával kapcsolatos érvénytelenségi hivatkozást az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak és rámutatott, hogy a felperes által e tárgyban hivatkozott Tht. 13.§-a az SzMSz tartalmi elemeit sorolja fel.
- [5] felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbeezett rendelkezéseit. Azzal egészítette ki a tényállást, hogy a közös képviselő a közgyűlési meghívókat és mellékleteiket 2014. május 20-án postára adta, az így kiegészített tényállás alapján felülbírálván az elsőfokú bíróság ítéletét, nem talált hatályon kívül helyezésre vezető

jogszabálysértést. A másodfokú bíróság az alapító okiratnak a Tht. 33.§ (2) bekezdésénél szigorúbb szabályát nem az elsőfokú bíróság által megállapított okból, hanem azért nem alkalmazta, mert az ellentétes a Tht. 9.§-ába és az 5.§ (3) bekezdésébe foglalt kógens rendelkezésekkel, ekként a 63.§ (2) bekezdése értelmében a Tht. hatályba lépésével hatályát veszítette. Az alapító okirat hatálytalanná váló rendelkezésének helyébe a Tht. 33.§ (2) bekezdésének szabálya lépett, melynek a közös képviselő a meghívó 8 nappal korábbi „útba indításával” eleget tett. Rámutatott a másodfokú bíróság, hogy a Tht. 42.§ (1) bekezdése nem biztosít korlátlan igényérvényesítési lehetőséget a jogosult számára, a felperes csak az őt saját személyében ért sérelem orvoslását kérheti, ezért a további két tulajdonos meghívásának szabálytalanságát csak akkor kifogásolhatná alappal, ha ez változtatná a szavazati arányokat, vagy emiatt a közgyűlés határozatképtelensége lenne megállapítható, ilyen összefüggés azonban a perben nem állt fenn.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[6] A jogerős ítélet ellen - a keresetének teljes terjedelmében helyt adó ítélet meghozatala érdekében - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok tévesen értelmezték a Tht. 62-63.§-ait, emiatt a jogerős ítélet jogszabálysértő. A Tht. hatályba lépésével csak a kógens jogszabályi rendelkezésekkel ellentétes alapító okirati előírások vesztették hatályukat, olyan tilalom azonban nem vezethető le a Tht. 63.§ (2) bekezdéséből, hogy a meglévő alapító okirat szervezeti-működési szabályai sem alkalmazhatók. Jogellenesen kiterjesztő értelmezés úgy tekinteni a Tht. 5.§ (3) bekezdését és 9.§ -át, hogy azok kizárják a 9.§-on túlmutató alapító okirati tartalmakat és helytelen értelmezés az is, amely az alapító okirat szervezeti-működési szabályainak hatályvesztését vélelmezi a Tht. 63.§ (2) bekezdése alapján. A szervezeti és működési jellegű alapító okirati rendelkezések ugyan sértik az új törvényi szabályozást, a Tht. azonban kizárta a jogellenesség érvénytelenségi következményét: az alapító okiratban maradó szervezeti-működési szabályok alkalmazásának e jogellenesség nem akadálya. Az ismertetett érvek miatt érvényes és hatályos az alapító okirat 9/L. pontja, melyet a közös képviselet megsértett, amikor nem biztosította a meghívók megérkezését legkésőbb a közgyűlés időpontját megelőző nyolcadik napon, az ilyen módon szabálytalanul összehívott közgyűlés pedig nem hozhatott érvényes határozatot. Hangsúlyozta: az alapító okirat 9/L. pontja és a Tht. 33.§ (2) bekezdése nem egymást kizáró rendelkezések, nincs ugyanis akadálya annak, hogy a közgyűlés összehívásakor a közös képviselő mindkét szabályt betartsa.

[7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felperes felülvizsgálati kérelme a következők szerint alapos.

[9] Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a Tht. 9.§-a az alapító okirat kötelező tartalmát illetően egyoldalúan kógens: az alapító okirat kötelező - dologi jogi - tartalmát határozza meg, azonban nem szünteti meg a Tht. hatálybalépésekor már meglévő alapító okirat további, szervezeti-működési jellegű rendelkezéseinek hatályát. A kizáró jelleg a Tht. hatályba lépését követően készülő alapító okiratokra érvényes a Tht. 13.§ (2) bekezdésével történő együttes értelmezés alapján, a Tht. 13.§ (2) bekezdése ugyanis az SzMSz kötelező tartalmának meghatározásával egyértelműsíti, hogy a szervezeti-működési jellegű szabályok a szervezeti és működési szabályzatba kerüljenek. Ez a sajátos jogalkotási technika tehát pozitív szabályozással - az SzMSz kötelező tartalmi kereteinek rögzítésével - zárja ki a szervezeti-működési szabályoknak az alapító okiratban történő elhelyezését, önmagában ez az alapító okirat tartalmára vonatkozó Tht. 9.§-ból nem következik. A kifejtettek értelmében az a társasház, amely a Tht. hatályba lépésekor szervezeti és működési jellegű szabályokat is tartalmazó alapító okirattal rendelkezett és nem alkotott SzMSz-t, jogszerűen működhet azoknak az alapító okirati rendelkezéseknek a megtartásával, melyek egyébként nem ütköznek a Tht. eltérést nem engedő szabályába.

[10] Annak nincsen akadálya, hogy a Tht. hatálybalépését követően megalkotott SzMSz, vagy az alapító okiratnak az előbbiek szerint hatályban maradt működési jellegű rendelkezése a Tht. 33.§ (2) bekezdéséhez képest szigorúbb előírást fogalmazzon meg a közgyűlés összehívására, a szigorúbb előírásra vonatkozó tilalmat a Tht. nem tartalmaz. Helyesen utalt a felperes az anyagi jogban mutatkozó hasonló hatályosulási szabályra [a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:339.§(1) bekezdés c)-d) pontjai]. Az alapító okiratban hatályban maradt szigorúbb kézbesítési szabály érvényesülését a látszólagos ellentét nem rontja le, az előírást sértő módon összehívott közgyűlés által hozott határozatok pedig a Tht. 42.§ (1) bekezdésébe ütköző módon érvénytelenek.

[11] A kifejtettek értelmében az eljáró bíróságok a Tht. 9.§-ának és 63.§ (2) bekezdésének téves együttes értelmezésével hagyták figyelmen kívül az alapító okirat 9/L. pontjába foglalt előírást, jogszabálysértés nem történt, ezért a kereset elutasítása a Tht. 42.§ (1) bekezdésébe ütközik. Tekintve, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint az alperes 2014. május 20-án adta postára a meghívókat, így az alapító okirat hatályban maradt 9/L. pontjával ellentétes módon hívta össze a 2014. május 28. napjára kitűzött közgyűlést, a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseinek a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján történő hatályon

kívül helyezése mellett részben: a felülvizsgálati kérelemnek megfelelő terjedelemben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, és a keresetnek az 1-12., valamint a 15. számú határozatok tekintetében is helyt adó ítéletet hozott.

Záró rész

[12] A megváltoztató rendelkezés következményeként a felperes teljes egészében pernyertessé vált, ezért a Kúria ennek megfelelően változtatta meg a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseket is: az ügyvédi munkadíjból, valamint a felperes által lerótt kereseti-, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetékből álló perköltség viselésére a Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében a pervesztes alperes köteles. A felperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan állapította meg.

, 2018. január 31.

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

A kiadmány hitelül:

BB

bíróági ügyintéző