

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.696/2012/8.szám

A Kúria a dr. Farkas Győző ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Litresits András Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Litresits András ügyvéd) által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 16.P.51.814/2010. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.639.487/2011/6. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét - a keresetet elutasító rendelkezést, a perköltségre is kiterjedően - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 110.000 (Száz tízezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes az alperes társasház - korábban közös képviselői feladatkört ellátó - tulajdonostársa.

A tulajdonostársak 2010. február 11-ére közgyűlés hívtak össze. A közgyűlésre szóló meghívót egyes tulajdonostársak személyesen vették át, mások - köztük a felperes - részére a meghívót postai úton kézbesítették, és a lépcsőházban is kifüggesztették. A tulajdonostársak közül a H. Zrt. nem kapott meghívót.

Az ilyen módon összehívott közgyűlés - továbbiak mellett - a 3. szám alatt meghozott határozatával leváltotta a felperest a közös képviselői tisztségből, 4. számú határozatával pedig új közös képviselőt választott.

A felperes keresetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42.§ (1) bekezdése alapján a közgyűlésen hozott valamennyi határozat érvénytelenségének megállapítását kérte jogszabálysértés, valamint a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme miatt. A határozatok érvénytelenségének okaként megjelölt jogszabálysértést utóbb - a 7. sorszámú beadványában - abban jelölte meg, hogy a közgyűlést nem az arra

jogosult hívta össze, összehívásának indokai valótlanok voltak, a határozatok meghozatala előtt a közgyűlés határozatképességét sem vizsgálták. A meghívót 8 nappal a közgyűlés időpontja előtt adták postára, így kizárt, hogy azt a tulajdonostársak 8 nappal a közgyűlést megelőzően megkapták volna. Sétrelmezte, hogy nem kapott minden tulajdonostárs meghívót, így ő maga és a H. Zrt. sem. Kifogásolta, hogy a megválasztott közös képviselő nem rendelkezik a megbízás ellátásához szükséges végzettséggel, személyes adatai és címe nem ismert, álképviselőként a jelen perbeli jogi képviseletre sem adhatott meghatalmazást, ezért az alperes részére ügygondnok kirendelése szükséges.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, viszontkeresetével a társasház kulcsainak, könyvelési iratainak és egyéb okiratainak, valamint bélyegzőjének a kiadására kérte a felperes kötelezését.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, ugyanakkor a viszontkeresetnek helyt adott és a felperest 71.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte az alperes javára.

A keresetet elutasító döntését azzal indokolta, hogy a tulajdonostársak a Tht. rendelkezéseinek megfelelően hívták össze a közgyűlést, jogszabálysértés nem történt. Utalt arra: a közös képviselő tevékenységével kapcsolatos esetleges kárigényét a felperes a közös képviselővel szemben indított perben érvényesítheti. További indokai szerint az érvénytelenségi kereset elutasítására figyelemmel a felperes a Tht.48.§ (3) bekezdése értelmében a társasház iratainak kiadására köteles.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és megállapította, hogy az alperes 2010. február 11-i közgyűlésén hozott határozatok érvénytelenek, a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegét 25.000 forintra mérsékelte, az alperest pedig 18.000 forint fellebbezési eljárási költség fizetésére kötelezte.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette: a kereset amiatt alapos, mert az alperes csupán állította, de nem bizonyította, hogy a tulajdonostársak közül a H. Zrt.-nek a Tht.33.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, írásban küldött meghívót, a törvény rendelkezésébe ütköző módon összehívott közgyűlés pedig nem hozhatott érvényes határozatot.

Az alperes a jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása érdekében - felülvizsgálati kérelemmel élt.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a keresetlevél nem tartalmazta a tanúk aláírását, ezért az nem felelt meg a Pp. teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben támasztott követelményeinek, hiánypótlásra kellett volna visszaadni.

A keresetlevél nem tartalmazta a felperes azon előadását, amely szerint a H. Zrt. nem kapott meghívót; a felperes utóbb, a törvényben meghatározott keresetindítási határidőn túl előterjesztett hivatkozása már nem vehető figyelembe, a perbizomány tilalma miatt pedig a felperes a H. Zrt. nevében nem indíthatott volna pert, azt a Pp.130.§ (1) bekezdés g) pontjára utalással meg kellett volna szüntetni. Előadta: az időközben a H.Zrt. tulajdonába került lakás korábbi tulajdonosai jelen voltak a közgyűlésen, nem jelezték a tulajdonosváltozást, így az adott körülmények között abból kell kiindulni, hogy az újabb tulajdonos a korábbi tulajdonosoktól tudomást szerzett a közgyűlésről. A felperes vélhetőleg korábbi közös képviselőként értesült a tulajdonosváltásról, arról azonban nem adott tájékoztatást, hanem - rosszhiszeműen és felróható módon - e tényre alapította a keresetét.

A felperes tárgyalás tartását kérte, utóbb benyújtott felülvizsgálati ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem „érdemi tárgyalás nélküli elutasítását”. A jogerős ítéletben foglaltakra utalással kifejtette: a határozatok érvénytelenségének eredményeként az új közös képviselő mandátuma megszűnt, az általa meghatalmazott jogi képviselő rosszhiszemű álképviselő, a perben tett nyilatkozatai hatálytalanok.

Az alperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a Pp.275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés lehet.

A felperes ellenkérelmében kifejtettekre figyelemmel - a Pp.72.§-ába foglalt kötelezettségének is eleget téve, amely szerint a meghatalmazott képviseleti jogosultságát a bíróság az eljárás bármely szakaszában hivatalból vizsgálja - a Kúria elsődlegesen az alperes jogi képviselőjének az eljárási jogosultságát vizsgálta, mivel ennek hiányában az alperesi képviselő által előterjesztett felülvizsgálati kérelem hatálytalan (Pp.73/B.§ (1) bekezdés), érdemi vizsgálatára nem kerülhet sor.

Rámutat a Kúria: a felülvizsgálat a Pp.270.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint rendkívüli perorvoslat, amely azonban egységet alkot az első- és a másodfokú eljárással. Az adott esetben a per tárgyát a társasház 2010. február 11-i közgyűlési határozatai - köztük a felperes közös képviselői megbízását megszüntető és a jelenlegi közös képviselőt megválasztó határozat - érvényességének vizsgálata képezte, s mivel az alperes társasház jogi képviselője a 2010. február 11-i közgyűlésen megválasztott újabb közös képviselőtől származó meghatalmazás alapján járt el a perben, a

jelen per eldöntésétől függ az alperes társasház jogi képviselőjének a szabályszerűsége. A peres eljárás egysége miatt (tehát tekintettel arra, hogy a közös képviselő személyének kérdése épp a jelen felülvizsgálati eljárás kimenetelétől függ), az alperes részére az ügygondnok kirendelése a jelen felülvizsgálati kérelem elbírálásától függően merülhet fel.

Tekintve, hogy a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítása egyéb ok miatt sem volt szükséges, azt a Kúria érdemben vizsgálta, és a következőket állapította meg:

Az alperes által előadott, a keresetlevél Pp.196.§-ában említett hiányosságaival kapcsolatos érvelésnek ma már nincsen jelentősége: a Pp.196.§ (1) bekezdésének megfelelően a teljes bizonyító erejű magánokirat arra szolgál teljes bizonyítékul, hogy az okirat kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette. A per adatai szerint a felperes a keresetlevélbe foglalt írásbeli előadását a per folyamán többször fenntartotta, részletezte, így - bár a keresetlevél valóban nélkülözi a teljes bizonyító erejű magánokirat kellékeit - a keresetlevél hiányosságaival, a hiánypótlás elmaradásával kapcsolatos eljárási szabálysértésnek az ügy érdemi eldöntésére már nincsen kihatása, ezért ez az eljárási szabálysértés nem szolgálhat a felülvizsgálat alapjául.

A keresetindításnak a Tht.42.§-ának (1) bekezdésében előírt 60 napos törvényi határidejével kapcsolatos alperesi érvelést illetően a Kúria hangsúlyozza: a keresetindításra nyitva álló anyagi jogi jellegű határidő az Alkotmánybíróság 3/2006.(II.8) AB számú határozata értelmében nem jogvesztő, az elévülés szabályai érvényesülnek, ezért a fél késedelmét a Ptk.326.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint kimentheti.

A felperes kereseti kérelmet tartalmazó beadványait és nyilatkozatait ennek megfelelően vizsgálva megállapítható, hogy a jogi képviselő nélkül eljáró felperes a határozatok érvénytelenségének alapjául szolgáló okokat általánosságban tartalmazó keresetlevelét a közgyűlési határozatok meghozatalának napjától számított 60 napon belül benyújtotta. Ezt követően a felperes az elsőfokú bíróság felhívására P.3. sorszám alatt pontosította a keresetét, amely pontosítás ugyan a közgyűlési határozatok meghozatalától számított 60 napon túl történt, azonban a Ptk.326.§ (2) bekezdésében kifejtettek szerint a késedelmet kimenti az a körülmény, hogy a felperes a bíróság kifejezett felhívására, az ott megállapított bírói határidőn (Pp.104.§) belül nyilatkozott, késedelve ezért az igény érvényesítésének nem akadály.

A Kúria rámutat: a tulajdonostárs késedelmének kimentésére kellő alapot biztosít, ha nem rendelkezik a közgyűléssel, a közgyűlési határozatokkal kapcsolatos iratokkal. A jelen esetben a felperes a per tárgyát képező, 2010. február 11. napján megtartott közgyűléssel kapcsolatos iratok 2011. március 31-én történt

átvételtől számított 60 napon belül terjesztette elő a végleges keresetet tartalmazó P.20. sorszámú beadványát, amely az iratok átvételének időpontjára figyelemmel ugyancsak nem tekinthető elkésztettnek.

A másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli közgyűlésre - a korábban P-ék tulajdonában állt albetét tekintetében - nem az új tulajdonos, a H.Zrt. kapott meghívót, ezért evonatkozásban a közgyűlés összehívása valóban nem szabályszerűen történt.

Az alperes társasház nem hivatkozhat eredményesen arra, hogy a tulajdonostárs személyének változásáról a felperestől nem kapott tájékoztatást, hiszen a szükséges adatok a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból megismerhetők, lehívhatók.

A meghívás elmaradásának jogi jelentőségét ugyanakkor az alperes értékelte helyesen: a tulajdonostárs a másik tulajdonostárs meghívásának elmaradására akkor hivatkozhat a közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményező módon, ha a szabálytalanság - a közgyűlésre szabályosan meghívott és megjelent tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti jelenlétét figyelembe véve - a közgyűlés határozatképtelenségét eredményezi. (Erre vonatkozó jogi álláspontot fejtett ki a Kúria a Pfv.I.20.112/2011/15. számú határozatában.)

Az adott esetben a jelenléti ív azt igazolja, hogy a jelenlévő tulajdonostársak a társasház 75,49% tulajdoni hányadát képviselték, így a közgyűlés a Thtv.36.§ (1) bekezdése értelmében, a H. Zrt. meghívásának hiányában is határozatképes volt. Ilyen esetben a tulajdonostárs a másik tulajdonostárs igényét - így a közgyűlésre szabályszerűen meghívott felperes a H. Zrt. meghívásának elmulasztásában álló szabálytalanságot - nem érvényesítheti, a felperest ugyanis ebből eredően sérelem nem érte, a sérelemhez kapcsolódó keresetösségi joga akkor lenne, ha ezáltal határozatképtelenné vált közgyűlés hozott volna határozatokat. A felülvizsgálati kérelemben előadottakra figyelemmel a Kúria megjegyzi, hogy e körülmény nem az alperes által hivatkozott, a Pp.130.§ (1) bekezdés g.) pontjára visszavezetett permegszüntetést eredményezi, hanem - az előzőekben kifejtettek szerint - a kereset érdemi elutasítását.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kifejtettekre figyelemmel végezetül rámutat arra is a Kúria: a február 11-i közgyűlésen megválasztott közös képviselőnek - tekintve, hogy nem üzletszerűen, nem ingatlankezelőként végzi a tevékenységét - nem volt szüksége szakképesítésre, a közös képviselői teendőket elláthatta. Helytálló az elsőfokú bíróság indoklása arra vonatkozóan, hogy a tulajdonostársak a közgyűlést a Tht.35.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hívták össze.

Mindezek szerint az alperes felülvizsgálati kérelme abban alaposnak bizonyult, hogy a másodfokú bíróság által peröntőnek talált szabálytalanság nem vezetett a 2010. február 11. napján meghozott közgyűlési határozatok érvénytelenségére. Ez egyben azt jelenti, hogy az alperes jogi képviselője a meghatalmazásra jogosulttól származó meghatalmazással rendelkezik, így a felülvizsgálati eljárásban tett nyilatkozatai nem hatálytalanok.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a másodfokú bíróság ítéletét a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, míg az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit – a keresetet elutasító és a perköltség fizetéséről rendelkező részét – az előzőek szerinti indokolásbeli kiegészítéssel, egyebekben helyes indokaira utalással helybenhagyta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felperest kötelezte az eredményes felülvizsgálati kérelmet benyújtó alperes javára – a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos mértékű, a 4/A.§ alapján az áfára is figyelemmel megállapított összegű ügyvédi munkadíjból, valamint az alperes által az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d.) pontja, és az 50.§ (1) bekezdése szerint lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből álló – együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2013. március 13.

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