

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a I.r., a XIII.r. felperes által képviselt II.r., és III.r. a VIII.r. felperes által képviselt IV.r., V.r., és VI.r. VII.r. és a személyesen eljáró VIII.r. és az utóbbi által képviselt IX.r. X.r, és XI.r., a XIII.r. felperes által képviselt XII.r., a személyesen eljáró XIII.r. felpereseknek, a F. B. Kft. által képviselt alperes ellen, közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 17.P.51.647/2003. számon indult, és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2007. április 11-én kelt, 53.Pf.24.512/2005/14. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, melybe az alperes pernyertessége érdekében az alperes társasház tíz lakás tulajdonosabeavatkozott a jogerős ítélet ellen a dr. Mécs Károly ügyvéd által képviselt egyik beavatkozó által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 53.Pf.24.512/2005/14. számú ítéletét a Pesti Központi Kerületi Bíróság 17.P.51.647/2003/46. számú ítéletére is kiterjedően, az I.r. felperest érintő részében hatályon kívül helyezi, és a pert e körben megszünteti, a jogerős ítéletet ezt meghaladóan hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeit maga viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperesek és az alperesi beavatkozók az alperesi társasház tulajdonostársai. A felperesek az alperes nevében a perben eljáró korlátolt felelősségű társaságot, az alperesi beavatkozók az általuk választott intézőbizottságot tekintik az alperes közös képviselőjének.

Az alperes 1992. szeptember 14-én kelt alapító okirata, illetve az 1999. április 12-én kelt, és a földhivatalhoz 1999. május 31-én benyújtott szervezeti- működési szabályzata (a továbbiakban: SZMSZ) nem rendelkezik írásbeli határozathozatali eljárásról.

2003. március 3-án a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó, magát intézőbizottsági elnökként feltüntetve hirdetményt tett közzé. Eszerint, a 2003. március 3-án megtartott pótközgyűlést helyettesítő névszerinti, írásbeli szavazás eredményeként két határozat született. Az 1/2003. február 24-i határozat, az alperest képviselő kft. elleni kártérítés per megindításáról, a 2/2003. február 24-i határozat a tulajdonosi jogok intézőbizottság útján való gyakorlásának megerősítéséről, az alperes társasház vállalkozási szerződés keretében történő kezeléséhez való hozzájárulásról rendelkezik.

2003. április 9-én a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó, intézőbizottsági elnöki minőségét feltüntetve újabb hirdetményt tett közzé. A hirdetmény szerint a 2003. április 9-i pótközgyűlést helyettesítő írásbeli szavazás eredményeként négy határozat született. Az 1.sz. határozat az alperes nevében eljáró kft. elszámolásra kötelezéséről, az alperes kezelésére a vele kötött szerződés 2003. március 31-ével történő felmondásáról, a 2.sz. határozat az említett kft. és a számvizsgáló bizottság tagjai elleni büntető feljelentésről, a 3. sz. határozat az említett kft. által javasolt napirendi pontok megtárgyalásának elvetéséről, a 2003. március 3-án megválasztott intézőbizottság és elnökének, a társasház ügyeinek intézésére való felhatalmazásáról, az intézőbizottsági tagok megválasztásáról, a 4.sz. határozat az alperest képviselő kft. által 2003. március 31-én megtartott közgyűlésen hozott határozat megsemmisítéséről rendelkezik.

A felperesek keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy a 2003. március 3-i, és a 2003. április 9-i írásbeli szavazás eredményeként kihirdetett közgyűlési határozatok érvénytelenek. Másodlagosan azt, hogy e határozatok nem léteznek. Előadták, hogy az alperesnek nincs intézőbizottsága. A közgyűlés intézőbizottsági elnök általi összehívása ezért szabálytalan. Állították, hogy a tulajdoni hányadok 1/10-ét képviselő tulajdonosok sem kezdeményezték a közgyűlés összehívását. Utaltak arra is, hogy sem

az alapító okirat, sem az SZMSZ nem ad lehetőséget az írásbeli határozathozatalra.

Az alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az alperesi beavatkozók a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az alperesnél szabályszerűen megválasztott intézőbizottság működik, annak elnöke a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes 2003. március 3-án, és 2003. április 9-én, írásbeli szavazás alapján, nem hozott közgyűlési határozatot.

Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában rögzítette, hogy a keresetben megjelölt szavazás időpontjában a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: Tht.) rendelkezései voltak az irányadóak. A Tht.32.§ /1/ bekezdése értelmében, a közgyűlés határozatának érvénytelensége iránt, a határozathozataltól számított 60 napos jogvesztő határidőn belül volt mód a kereset benyújtására. A Tht.30.§ /1/ bekezdése lehetőséget adott az írásbeli szavazás útján történő közgyűlési határozathozatalra. Ennek szabályait azonban, az alapító okiratban, vagy az SZMSZ-ben rögzíteni kellett. Annak eredményéről a közösképviseelő, vagy az intézőbizottság elnöke volt köteles tájékoztatást adni a tulajdonostársaknak.

Az alperes alapító okirata, illetve az SZMSZ nem teszi lehetővé az írásbeli szavazást. Közgyűlési határozat ezért írásbeli szavazás útján, az alperes esetében nem hozható, az, csak a szavazatot leadók véleménynyilvánításának tekinthető.

Az elsőfokú bíróság ezért a felperesek másodlagos keresetének helyt adott. Utalt arra, hogy jogkérdésben kellett állást foglalnia, emiatt a többször eredménytelenül megidézett tanú meghallgatásától eltekintett.

Hangsúlyozta azt is, hogy a Pp.135.§ /4/ bekezdése alapján vizsgálta, ki tekinthető az alperes közös képviselőjének. Az alperes nevében eljáró képviselő az általa becsatolt 2000. március 23-i, a 2003. március 31-i, a 2004. április 6-i, és a 2005. január 10-i közgyűlési jegyzőkönyvekkel bizonyította a közös képviselői megbízatásának fennállását. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a közgyűlésen megválasztott közös képviselőt mindaddig az alperes képviselőjének kell tekinteni, amíg a megválasztásáról szóló határozat érvénytelenségét jogerős bírósági ítélet meg nem állapítja. Utalt arra is, hogy a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó, az intézőbizottsági elnöki tisztségének igazolására, csak írásbeli szavazás eredményeként hozott határozatokat tudott csatolni. E határozatok a megelőzően kifejtett

okok miatt közgyűlési határozatnak nem tekinthetők, mint nem létező határozatok joghatás kiváltására nem alkalmasak. Nem tulajdonított emiatt jogi jelentőséget annak, hogy volt olyan írásbeli szavazás útján hozott határozat, amelynek érvénytelenségének megállapítása iránt per nem indult. Példaként hivatkozott az 1999. április 20-i határozatra.

A beavatkozók fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Határozatának indokolása szerint, az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges körben feltárta, érdemi döntése helytálló. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemelte: a felperes vagylagos kereseti kérelmeket terjesztett elő. Elsődleges kereseti kérelme tekintetében a Tht.32.§ /1/ bekezdésében, a másodlagosan előadott kérelem tekintetében a Pp.123.§-ában írt feltételeket kellett vizsgálni. Csak létező határozat esetén merülhet fel az érvényesség kérdése. A bíróságnak ezért a másodlagosként megjelölt keresetet kellett először elbírálnia. A támadott határozatok az alperes és szervei törvényes működését lehetetlenítik el azáltal, hogy egy másik törvényes képviselő működését feltételezik. A felpereseknek ezért jogos érdeke fűződik annak bírósági megállapításához, hogy a támadott határozatok nem minősülnek közgyűlési határozatoknak. A másodfokú bíróság szerint, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy sem az alperes alapító okirata, sem az SZMSZ nem teszi lehetővé az írásbeli szavazást. Közgyűlési határozat nem jöhetett létre írásbeli szavazás útján. Utalt a másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróságnak a Gfv.X.30.336/2006/4. számú, felülvizsgálati eljárás során hozott határozatára is. Ez szintén azt tartalmazza, hogy a pótközgyűlést helyettesítő írásbeli szavazás útján hozott határozatok nem létező határozatok. Azok bíróság előtti megtámadás hiányában sem alkalmasak joghatás kiváltására.

A másodfokú bíróság rámutatott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 3.§-ának és a végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (R.) 4.§ /2/ bekezdés t) pontjának egybevetéséből következően az SZMSZ, illetve annak módosítása csak az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel válik hatályossá. Rendelkezései csak azt követően alkalmazhatók. A beavatkozók maguk sem vitatták, hogy a támadott határozatok meghozatalának időpontjában, az 1999. április 20-i SZMSZ módosítás még nem került benyújtásra. Az egyébként, a Tht. 6.§ /1/ bekezdésben, valamint 11.§ /1/ bekezdésben írt feltételeknek nem felel meg. Nem közgyűlési határozattal került elfogadásra, nincs közokiratba foglalva, vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva.

A jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó elsődlegesen, az elsőfokú ítéletre kiterjedően, a jogerős határozat hatályon kívül helyezését, és a per

megszüntetését kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a felperesek keresetének elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság ítélete a Pp.157.§ b) pontját, a Pp.74.§-át, a Pp.215.§-át, a Tht.32.§ /1/ bekezdését, a 6.§ /3/ bekezdését, a R.4.§ /2/ bekezdés t) pontját sérti. Előadta, hogy a peres eljárás során mellőzték az I.r. felperes törvényes képviselőjét, nevében a keresetet az alperesi képviselő írta alá. Az alperes közös képviselőjének személye tisztázatlan, ezért képviselőre ügygondnokot kellett volna kirendelni. A beavatkozó állította azt is, hogy az eljáró bíróságok kereset hiányában állapították meg az ítéleteikben, hogy a perbeli időpontokban közgyűlési határozatok nem születtek. A társasházakra vonatkozó speciális szabályokra tekintettel a közgyűlési határozatok nem létezésére vonatkozóan megállapítási kereset előterjesztésének nem volt helye. Vitatta azt is, hogy földhivatali bejelentés hiányában, a tulajdonostársak által megszavazott SZMSZ érvénytelen lenne. Hangsúlyozta, az eljárás folyamán bizonyítani tudta, hogy az alperes rendelkezik olyan SZMSZ-el, amely ismeri az írásbeli szavazás intézményét. Sérrelmezte, hogy az eljáró bíróságok az alperes nevében eljárni jogosult közös képviselőként őt, a peres eljárásba nem vonták be. Állította, hogy a megválasztását tartalmazó határozatok jogvesztő határidőben történő megtámadásának hiányában e jogosultsága nem vonható kétsége. Előadta azt is, hogy a X.r. felperesként nyilvántartott tulajdonostárs a tulajdonostárs nem írta alá a keresetlevelet, ezért őt az eljáró bíróságok tévesen tekintették felperesnek.

Az I.r. felperes nyilatkozatot nem tett.

A II-XIII.r. felperesek, a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a támadott határozatot, a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy az részben, az alábbiakra tekintettel jogszabálysértő.

Helytálló a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó azon állítása, hogy a kereseti kérelmet az I.r. felperes nevében nem annak törvényes képviselője nyújtotta be. Az alperes képviselőjében eljáró Kft. egyik alkalmazottja írta alá helyette a keresetlevelet. A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság ezért az I.r. felperes és az alperes között, a Pp.270.§ /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp.251.§ /1/bekezdése, illetve Pp.157.§ b) pontja alapján, a pert megszüntette, továbbá a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően, ebben a részben hatályon kívül helyezte. A keresetlevélben a X.r. felperes sajátkező aláírásának hiánya, a X.r. felperes és az alperes közötti jogvita érdemi

elbírálását ugyanakkor nem akadályozta. A X.r. felperest ugyanis, az általa adott meghatalmazás alapján, a VIII.r. felperes képviselte. Nevében szóbeli és írásbeli nyilatkozatok előterjesztésére ő volt jogosult.

A Legfelsőbb Bíróság a beavatkozó által megjelölt további jogszabálysértéseket, az alábbiakra tekintettel megállapítani nem tudta. Amint arra az elsőfokú bíróság az ítéletében utalt, az alperes nevében eljáró kft. az általa becsatolt közgyűlési jegyzőkönyvekkel igazolta a képviseleti jogosultságát. A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó az intézőbizottság törvényes képviseleti jogát, közgyűlésen hozott határozatra alapítva ezzel szemben bizonyítani nem tudta. Miután az alperesnek módjában állott törvényes képviselője útján a perben eljárni, a Pp.74.§-ában írt feltételek hiányában ügygondnok kirendelése nem volt szükséges.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Pp.215.§-ának megsértését sem észlelte. Az eljárt bíróságok a felperesek által előterjesztett kereseti kérelmen nem terjeszkedtek túl, arról döntöttek. A 2004. június 17-én tartott tárgyaláson előterjesztett másodlagos kérelem alapján állapították meg, hogy a keresetben megjelölt napokon nem születtek közgyűlési határozatok, azaz, azok nem léteznek.

Helytállónan állapította meg azt is a másodfokú bíróság, hogy a Tht.32.§ /1/ bekezdésében foglalt szabályok ellenére az adott tényállás mellett nem volt akadálya a másodlagos kereseti kérelem előterjesztésének. A Tht.32.§ /1/ bekezdése ugyanis csak létező közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti kereset benyújtásának feltételeit szabályozza. A bíróságnak döntést, a közgyűlés által hozott határozat tekintetében kell meghoznia. A Tht. csak a közgyűlés, illetve a Tht.27.§ /2/ bekezdése értelmében, a megismételt közgyűlés fogalmát ismeri. A beavatkozók által írásbeli szavazás útján tartott „pótközgyűlés”-eket a Tht. nem szabályozza. Az e fórum által hozott határozat nem közgyűlési határozat. Ennek bírói ítélettel történő megállapítása a felperesek jogainak megvédése érdekében azért volt szükséges, mert, amint arra a másodfokú bíróság is utalt, a támadott határozatok az alperes és szervei törvényes működését lehetetlenítik el azáltal, hogy egy másik törvényes képviselet működését feltételezik. Nem vitás, hogy a Tht.6.§ /3/ bekezdésében a szervezeti- működési szabályzatnak az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz történő becsatolási kötelezettsége az említett okiratnak nem érvényességi és nem hatályossági feltétele. A másodfokú bíróságnak azonban ezzel ellentétes téves jogi álláspontja az ügy érdemi elbírálására nem hatott ki. A kereseti kérelemmel érintett határozatok meghozatala idején hatályos, a közgyűlés által 1999. április 12-én elfogadott, és az ingatlan-nyilvántartási hivatalhoz 1999. május 31-én benyújtott szervezeti- működési szabályzattal szemben olyan

közgyűlésen hozott, és a Tht.11.§ /1/ bekezdésében előírt alakiságokkal rendelkező - közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt - szervezeti- működési szabályzatot a beavatkozók becsatolni nem tudtak, amely módot adna az írásbeli közgyűlési határozathozatalra. A beavatkozók által mellékelte, 1999. április 20-i szervezeti- működési szabályzat a Tht. által nem ismert jogintézmény, pótközgyűlés által került elfogadásra. A 2007. március 20-án becsatolt, 2004. november 22-én elfogadott szervezeti- működési szabályzat, a jogosultak aláírása és ügyvédi ellenjegyzés, illetve közokiratba foglalás hiányában, bizonyítékként szintén nem volt figyelembe vehető.

Mindezekre tekintettel az eljáró bíróságok okszerűen következtettek arra, hogy a jogvita eldöntése során irányadó alapító okirat, illetve szervezeti- működési szabályzat értelmében, írásbeli szavazás útján az alperesi társaságnál közgyűlési határozatok nem születhettek, a beavatkozók által ilyenek tartott határozatok nem létező közgyűlési határozatok.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a II-XIII.r. felperesek, és az alperes között a jogerős ítéletet ezért jogszabálysértés hiányában, a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felpereseknek igazolt felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel. A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó felülvizsgálati kérelme kizárólag az I.r. felperes tekintetében volt eredményes, a II-XIII.r. felperes vonatkozásában alaptalan volt. Az előterjesztett kereset folytán hozott döntés az I.r. felperes perben állása nélkül is, reá kihat. A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése, illetve a Pp.81.§ /1/ bekezdése alapján kimondta, hogy a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő beavatkozó a költségeit maga viseli.

Budapest, 2008. április 14.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke

Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró

Dr.Vezekényi Ursula sk.bíró

A kiadmány hitelül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő