

Társasház sérelmére elkövetett bűncselekmény esetén a közös képviselő jogosult pótmagánvádlóként fellépni, a tulajdonostársak önállóan nem [Be. 51. §, 53. §, 231. § (2) bek. c) pont].

- [1] Az elsőfokú bíróság a végzésével a hűtlen kezelés büntette miatt indult ügyben a vádindítványt elutasította.
- [2] A végzés ellen dr. F. Zs. és dr. V. H. pótmagánvádlóként jogi képviselőjük útján jelentettek be fellebbezést.
- [3] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem adta annak indokát, mely jogszabályból következne – mert nincs ilyen jogszabály –, hogy vádindítvány benyújtására kizárólag a közösség által megválasztott, kijelölt személy, képviselő (és a társasház nevében az egyes tulajdonostárs nem) lenne jogosult. Ez ugyanis felülírná a Be. 171. § (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint bűncselekmény miatt bárki tehet feljelentést, ugyanakkor a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) nem korlátozhatja az 1998. évi XIX. törvényben (Be.) biztosított sértetti jogokat, melyek nemcsak a feljelentéshez, de a vádindítvány benyújtásához és a vád képviseléséhez is kapcsolódó jogosítványok. Téves jogértelmezés eredménye az elsőfokú bírói álláspont, hiszen a Társasházi tv. rendszertani értelmezéséből is az következik, hogy a hivatkozott III. Fejezet a közgyűlés, a közös képviselő és az intézőbizottság jogait és kötelezettségeit szabályozza, nem pedig az egyes tulajdonostársak jogait. Különböznek tehát a vonatkozó rendelkezések, ha a társasház mint jogalany [Társasházi tv. 28. § (1) bek. f) pont és 3. § (1) bek.], illetve a tulajdonostárs kíván pl. kártérítési pert indítani a vonatkozó tulajdoni hányada tekintetében, márpedig jelen esetben ez utóbbi esetről van szó. A pótmagánvádlók már a büntetőeljárás kezdete óta saját jogú sértettként léptek fel a közös képviselő által számukra, mint tulajdonostársaknak okozott kár miatt.
- [4] A Társasházi tv. rendelkezése [28. § (1) bek. f) pont] pedig a feljelentéshez és nem a pótmagánvádlói fellépéshez követeli meg a közgyűlés hozzájárulását, vagyis a jogszabály végzésben foglalt bírói nyelvtani értelmezése is hibás, mely a már hivatkozottaknak megfelelően a Be. 171. § (1) bekezdésében foglaltakkal is ellentétes lenne. E fellépés lehetőségét és feltételeit a Be. 53. §-a és az 51. § (1) bekezdése a teljesség igényével rendezi és e sértetti jogosultság és lehetőség nem függhet más jogszabály rendelkezésétől. A beadvány szerint a sértettek eljárási pozíciója, a pótmagánvádlói fellépés lehetősége az ügyészi határozatban foglaltak szerint is adott volt számukra. Amennyiben ugyanis e

pótmagánvádlói fellépés lehetősége előzetes hozzájáruláshoz lenne kötve, a garanciális igényel rögzített sértetti jogok csorbulnának. E jogértelmezés ahhoz vezethetne, hogy a közös képviselő egyes bűncselekmények vonatkozásában a közgyűlés döntésétől függően kvázi mentelmi joggal rendelkezhetne, s ha netán csupán egy tulajdonostársnak okoznak kárt, vele szemben akkor is csak közgyűlési határozat birtokában lehetne polgári pert indítani vagy büntetőigényt érvényesíteni. Ha ugyanis kizárólag közgyűlési határozat alapján indulhatna büntetőeljárás és történhetne vádemelés, logikusan merülhetne fel, hogy ilyen felhatalmazás hiányában a nyomozó hatóság egyáltalán folytathatna-e nyomozást, illetve e felhatalmazás hiánya akár a Btk. 25. § e) pontja szerinti törvényben meghatározott egyéb büntethetőséget megszüntető ok lehetne. Márpedig kizárólag a Btk. határozhatja meg a büntethetőség előfeltételéül megszabott feljelentés létének előírását, más jogszabály, így a Társasházi tv. nem. Ezért a vádindítványt elutasító végzés hatályon kívül helyezését és az eljárás lefolytatását indítványozták.

- [5] A fellebbezés nem alapos.
- [6] Az elsőfokú bíróság a végzésének indokolásában helyesen vizsgálta elsőként az eljárás alaki (eljárásjogi) feltételeit és a vádindítvány elutasítását is ilyen okra alapította, amikor megállapította, hogy a vádindítványt nem az arra jogosult nyújtotta be [Be. 231. § (2) bek. c) pont]. Ezzel a megállapítással a másodfokú bíróság is egyetértett, de e tekintetben az indokolás kiegészítésre szorul.
- [7] A pótmagánvádlókénti fellépés lehetősége a Be. 229-230. §-ában írtakból következően kizárólag sértetti jogosultság. Ahogyan arra a fellebbezés is kitért, a Be. 171. § (1) bekezdése értelmében bűncselekmény miatt feljelentés megtételére bárki jogosult lehet – jelen esetben a feljelentést a társasház egyes tulajdonosai és hasznélvezői/lakói tették –, azonban a már hivatkozottakból következően pótmagánvádlóként kizárólag a sértett jogosult fellépni. Ha a sértett és a feljelentő személye nem azonos, a feljelentőt nem illeti meg a pótmagánvád előterjesztésének lehetősége (BH 2007.79.) Annyiban a védői érvelést tartotta megalapozottnak a másodfokú bíróság, hogy a Be. szabályrendszeréből következően a feljelentés megtétele, a büntetőeljárás lefolytatása nem lehet kógensen és egyéb jogszabályból eredeztethetően feltételhez köthető. Ebben a Társasházi tv. Kommentárja is eligazítást ad a büntetőfeljelentés címszó alatt, amikor az elsőfokú végzésben is idézett, a Társasházi tv. 28. § (1) bekezdés f) pontja vonatkozásában azt fejt ki, hogy ha a közös képviselő közgyűlési határozat nélkül tesz feljelentést, a nyomozó hatóság akkor is köteles lefolytatni a büntetőeljárást. A közgyűlési határozat nélküli feljelentés jogkövetkezményeit

ugyanakkor a közösségnek kell levonnia, tehát viselnie.

- [8] Arra azonban a megelőző eljárás nem keresett választ, hogy a feljelentésben foglalt bűncselekmény esetében ki is tekinthető sértettnek, melyre a vádindítványban foglalt tényállásra és a Be. 51. § (1) bekezdésében, valamint a Be. 53. § (1) bekezdésében foglaltakra utalva szintén csak érintőlegesen tért ki az elsőfokú bíróság a végzés indokolásában.
- [9] A Btk. 376. § (1) bekezdésébe ütköző hűtlen kezelést az követi el, akit idegen vagyontárgy kezelésével bíztak meg, és ebből folyó kötelezettségének megszegésével vagyoni hátrányt okoz. E bűncselekmény jogi tárgya a tulajdonjog és vagyoni jogosultság. Elkövetési tárgy az idegen vagyontárgy, melyet az elkövető kezelésére, felügyeletére bíztak, sértettje az, akinél a vagyoni hátrány bekövetkezik. A bűncselekmény sértettjének az a természetes vagy jogi személy tekinthető, akinek vagyontárgyában az elkövető hátrányt okoz, s az elkövetési magatartás a vagyontárgykezelői kötelezettség megszegése. A hűtlen kezelés tehát a vagyontárgykezelői megbízásból folyó kötelezettséggel összefüggő vagyoni hátrány okozását jelenti.
- [10] A társasház legfőbb döntéshozó szerve, a közgyűlés választotta meg a törvényben előírt fórumán a közös képviselőt.
- [11] A vádirati tényállásban foglalt, a közös képviselő kifogásolt tevékenységéből eredeztetett, a kerületi bíróság ítéletében szereplő kártérítésre vonatkozó bírósági kötelezés pedig nem vitatottan az alperesi társasházra mint közösségre vonatkozik. Emiatt azonban a vagyoni hátrány is a társasház vagyontárgyában következhetett be. A Társasházi tv. 3. § (3) bekezdése szerint pedig a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- [12] Ez pedig a törvényhelyhez fűzött kommentár szerint azt jelenti, hogy „A külön tulajdonok tulajdonosainak felelőssége azon túlmenően, hogy mögöttes (elsődlegesen mindig a társasház-közösségtől kell követelni a kötelezettség teljesítését), korlátozott is. Az egyes tulajdonostársak felelőssége a tulajdoni hányaduknak megfelelő mértékre, illetve a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mértékre korlátozódik. Ha a szervezeti-működési szabályzat nem szabályozza a kérdést, akkor értelemszerűen a törvényi rendelkezés alapján irányadó a tulajdonostársak mögöttes tulajdoni hányad arányában fennálló kezesi felelőssége a közösség egészét terhelő kötelezettségekért. Egyebekben a tulajdonostársak kezesi felelősségére a Ptk. vonatkozó szabályait (Ptk.

6:416–6:426. §) kell megfelelően alkalmazni.”

- [13] Ezen rendelkezések értelmében pedig a kezes arra vállal kötelezettséget a jogosulttal szemben, hogyha a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni és kötelezettsége ahhoz a kötelezettséghez igazodik, amelyért kezességet vállalt, s a kezes kötelezettsége kiterjed a kötelezett szerződésszegésének jogkövetkezményeire és a kezesség elvállalása után esedékessé váló mellékkövetelésekre is. A sortartásos kezesség természetéből következik az is, hogy a kezes mindaddig megtagadhatja a teljesítést, ameddig a jogosult nem igazolja, hogy a követelést a főkötelezettal szemben megkísérelte behajtani, de az észszerű időn belül nem vezetett eredményre, ugyanakkor ez a szabály a kötelezett és a kezesek együttes perlését nem gátolja.
- [14] Ez esetben tehát a vádindítványban foglalt bűncselekménynek, a hűtlen kezelés büntettének a társasház közössége a sértettje, az egyes tulajdonostársak járulékos kötelezettek lehetnek.
- [15] A társasházközösség és annak közös képviselője az M. Társasház Kft. között létrejött megbízási szerződésben foglaltak alapján is a társasházkezelő önállóan jogosult képviselni a társasházat bíróságok, hatóságok, valamint harmadik személlyel szemben, melyre az elsőfokú bíróság is kitért.
- [16] Magában a vádindítványbeli tényállásban is mindvégig a társasháznak okozott kárról esik szó, megjelölésre került, hogy a társasházat 4 772 123 forint kártérítési és 592 052 forint perköltséggel terhelte a felperes magatartása révén. A vádlotti elkövetési magatartás pedig a vádbeli tényállás értelmében az, hogy a vagyonkezelői kötelezettséget a vádlott mint alperesi képviselő a felperes – részben nyilvánvalóan alaptalan – kereseti követelésének felhatalmazás nélküli elismerésével, a fellebbezési jogról való és a tulajdonosoknak való tájékoztatásának elmulasztásával szándékosan megszegte, ezen magatartásának egyenes következményeként pedig a pótmagánvádlókat mint a társasház közös tulajdonosait a vádlott által előre látott és kívánt vagyoni hátrány érte.
- [17] Az elsőfokú bíróság is felhívta már a Társasházi tv. 3. § (1) bekezdésében foglalt szabályt, mely alapvetésként biztosít jogalanyiságot, jogképességet a társasház-közösség számára, amikor rögzíti, hogy a társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt bizonyos körben (az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése) maga szerezhethet jogokat és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg, vagyis a társasház képviseletében a közös képviselő járhat el, s a társasháznak

vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

- [18] A közös képviselő perbeli cselekvőképessége, és a bíróság előtti eljárás ekként tehát nem korlátozható, e szabály kógens, sem a társasházközösség sem a tulajdonostársak nem térhetnek el a képviselet szabályaitól. A képviselet jelenti a közösség írásbeli és szóbeli képviseletét is, magában foglalja a közösséget jogosító, illetve kötelező bármely formájú és tartalmú jognyilatkozat megtételét, ideértve a perbeli jognyilatkozatokat is. A képviseleti jogosultság a közös képviseleti tisztséggel jön létre, és annak megszűnésével szűnik meg. Annak azonban nincs akadálya, hogy a közös képviselő a perbeli képviseletre jogi képviselőt hatalmazzon meg.
- [19] Érdeklődés esetén (például ha a közös képviselővel szemben kell igényt érvényesítenie a társasházközösségnek) a bíróság által kirendelt ügygondnok képviseli a társasházközösséget. (A társasházakról szóló törvény kommentárja).
- [20] Mindezen vetületekből is helyes az elsőfokú bíróság érvelése, mely szerint pótmagánvád benyújtására kizárólag a közösség által megválasztott, kijelölt személy, képviselő (adott esetben ügygondnok) jogosult, s a közös képviselővel szemben az ilyen minőségében elkövetett esetleges bűncselekmény miatt pótmagánvádlóként fellépésre a társasház nevében önállóan az egyes tulajdonostársak nem jogosultak. Vagyis a társasházat, a tulajdonostársak közösségét ért vagyoni hátrány, kár tekintetében önállóan nem léphetnek fel sértettként, pótmagánvádlóként.
- [21] Így az, hogy a vádindítványt sértettként/pótmagánvádlóként dr. F. Zs. és dr. V. H. tulajdonostársak terjesztették elő jogi képviselőjük útján, azt eredményezte, hogy a vádindítványt nem a jogosult terjesztette elő.
- [22] A fentiekben kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság – a Be. 347. § (4) bekezdése szerint tanácsulésen – a Be. 371. § (1) bekezdésének értelemszerű alkalmazásával az elsőfokú végzést helybenhagyta.

(Fővárosi Törvényszék 31. Bpkf. 13.084/2016.)