

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Czakó-Háger-Kálmán-Kozslik-Turnyánszki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czakó Károly ügyvéd) által képviselt felperesnek a Keskeny és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lukács Imre ügyvéd) által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 4.G.40.096/2007/31. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja, kötelezi az I.r. alperest 4.864.080,- (Négymillió-nyolcszázhatvannégyezer-nyolcvan) Ft, valamint annak a 2007. január 22. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamata, továbbá 264.480,- (Kettőszázhatvannégyezer-négyszáznyolcvan) Ft első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

A le nem rótt kereseti illetékre vonatkozó rendelkezést úgy változtatja meg, hogy az I.r. alperes köteles a Magyar Államnak külön felhívásra 583.800,- (Ötszáznyolcvanháromezer-nyolcszáz) Ft, míg a felperes 79.600,- (Hetvenkilencezer-hatszáz) Ft le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket megfizetni.

Ezen túl a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Módosított keresetében a felperes 5.435.080,-Ft kártérítés, valamint annak a 2007. január 22. napjától a Ptk. 301/A §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest; valamint ezen összegből 93.750,-Ft és kamatai megfizetésére a II.r. alperest, az I.r. alperessel egyetemlegesen.

Keresetében előadta, hogy 2004. július 16. napján kötött az I.r. alperessel megbízási szerződést társasháza kezelésére, közös képviseletére, határozatlan időtartamra. Az I.r. alperes gazdasági társaság főtevékenysége az ingatlankezelés, ügyvezetője a II.r. alperes.

A felperesi társasházban 15 külön tulajdonú ingatlannak volt a tulajdonosa a "A" Kft., melynek felszámolását 2004. május 24-i kezdő időponttal rendelte el a Zala Megyei Bíróság. Az "A" Kft-nek a felperes felé a felszámolás kezdő időpontjáig 2.371.126,-Ft közös költség tartozása keletkezett, melyre vonatkozó hitelezői igényt az I.r. alperest megelőző közös képviselő 2004. június 29. napján jelentette be a felszámolónak. A felszámoló a hitelezői igényt 2004. szeptember 13-án „f” kategóriásként igazolta vissza.

A kereseti érvelés szerint az "A" Kft. tulajdonostárs felszámolása alatt az I.r. alperes nem tett eleget a felperessel kötött társasházkezelésre, közös képviseletre vonatkozó megbízási szerződésben foglaltaknak, illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 30. §-ában, 43. §. (1) bekezdés a.), c.) pontjaiban foglaltaknak. Így a közös képviseleti jogviszony keletkezésétől az adós tulajdonostárs vagyonához tartozó lakások értékesítéséig keletkezett 4.059.450,-Ft közös költségre, valamint 804.630,-Ft társasház felé teljesítendő közüzemi díjra (együtt: 4.864.080,-Ft) nem jelentette be a felszámolónak a társasház hitelezői igényét; illetve nem gondoskodott a hátralék erejéig a tulajdonostárs ingatlanaira a jelzálogjog bejegyeztetéséről. Emellett a felszámoló által a 2005. január 19. napjára összehívott hitelezői választmány ülésén nem vett részt, a részére 2005. szeptember 9-én kézbesített felszámolási zárómérleget nem kifogásolta meg és nem fellebbezett a felszámolási eljárás befejezéséről rendelkező végzés (2005. december 5.) ellen. A zárómérleget pedig azért lett volna indokolt megkifogásolni, mert abban a felszámoló a társasház hitelezői igényét csak a felszámolás kezdő időpontjáig esedékessé vált, bejelentett és nyilvántartásba vett összegben szerepeltette „f” kategóriásként. Ezzel szemben a közös költség követelés a felszámolási eljárás költségeként kielégítésre vezethetett volna. Az I.r. alperes ezzel a mulasztásával a hátralékos közös költség- és közüzemi díj összegével azonos kárt okozott a felperesnek.

Ezentúl az I.r. alperes előterjesztésére a felperes közgyűlése a 2/2004. (X.9.) közgyűlési határozatával döntött a "A" Kft. társasházi ingatlanaira 1.325.100,-Ft közös költség követelés erejéig jelzálogjog bejegyeztetéséről. Az I.r. alperes ügyvezetője, a II.r. alperes által meghatalmazott ügyvéd 2006. január 9. napján terjesztett elő a körzeti földhivatal előtt jelzálogjog bejegyzési kérelmet a közgyűlési határozat alapján, azonban ekkorra, 2005. május 10-én a felszámoló az adós tulajdonostárs társasházi ingatlanait már értékesítette a "B" Kft. vevőnek. A körzeti földhivatal ugyan visszavonta a jelzálogjogok bejegyzésére vonatkozó elsőfokú határozatát, azonban a "B" Kft. vevő pert indított az I-II.r. alperessel, valamint a felperessel szemben a jelzálogjogok jogsértő bejegyeztetésének megállapítása iránt. Az elsőfokú eljárásban jogerőre emelkedett ítélet alapján a kereset alapos volt és a bíróság kötelezte a társasházat 116.000,-Ft perköltség viselésére. Ezentúl a jelzálogjog bejegyzési kérelem jogsértő előterjesztésével összefüggésben 180.000,-Ft földhivatali bejegyzési költség és 275.000,-Ft ügyvédi munkadíj kiadás merült fel a társasháznál.

Harmadsorban az I.r. alperes közös képviselői tisztségéről lemondását a felperes a 2006. november 4.-i közgyűlésen 2007. január 31.-i hatállyal elfogadta. Ezért a számvizsgáló bizottság a 2007. január 22. napján kelt, a társasház számlavezető bankjához intézett levelében a társasház bankszámláját zárta. Ennek ellenére a II.r. alperes 2007. január 30-án a felperes számlájáról átutaltatott 93.450,-Ft képviseleti díjat az I.r. alperesnek.

Ezen mulasztásokkal és tevékenységgel okozott károkért az alperes a Ptk. 318. §. (1) bekezdése, 339.§. (1) bekezdése alapján tartozik felelősséggel.

Az alperesek ellenkérelmükben ennek a keresetnek az elutasítását indítványozták. Az adós tulajdonostárs felszámolása alatti igényérvényesítéssel kapcsolatban azzal védekeztek, hogy az I.r. alperes a felszámolás kezdő időpontja előtt jelzálogjogot az adós ingatlanaira nem tudott bejegyeztetni, mivel akkor nem volt közös képviselő. A felszámolás alatt viszont a felszámoló felé folyamatosan fenntartotta a felperes közös költség és közüzemi díj követelését, arra vonatkozóan negyedévenként - egyszerű levélben - esedékességi értesítőket küldött. 2005. augusztus 2. napján pedig ajánlott küldeményben adta fel a felszámoló részére az éves hátraléki értesítőt. A jelzálogjog bejegyeztetésére vonatkozó földhivatali eljárást azért kezdeményezte, mert arra közgyűlési határozat kötelezte. Az I.r. alperes díjának átutalására pedig azért került sor, mert a tevékenységet 2007. január 31. napjáig látta el, addig díjazásra jogosult volt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest az alperes javára perköltség viselésére, valamint a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Határozata indokolásában az elsőfokú bíróság a felszámolási igényérvényesítés elmaradását kifogásoló keresetrész tekintetében abból indult ki, hogy a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 57. §. (2) bekezdés b.) pontja szerint az adós társasházi ingatlanainak közös költsége felszámolási költségnek minősül, amelyre a törvény külön hitelezői igénybejelentési kötelezettséget nem ír elő. Ugyanakkor az alperesek védekezésükhöz csatolták a felszámolás alatt volt tulajdonostárs hátralékaira vonatkozó esedékességi értesítőket és a 2005. augusztus 2. napján felvett feladóvevénnyel valószínűsítette, hogy azokat a felszámolónak megküldte. Ezentúl az alperesek benyújtották a II.r. alperes 2005. április 20. napján kelt, felszámolóhoz címzett levelét, melyben az adós közös költség hátralékát kifogásolta. Ezen peradatokra figyelemmel az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy az I.r. alperes a közös költség behajtására vonatkozó elvárható intézkedéseket megtette. Ugyan az I.r. alperes képviseletében a II.r. alperes a felszámolási zárómérleget nem kifogásolta, azonban jogi végzettség hiányában nem volt tőle elvárható annak ismerete, hogy a felszámolási eljárás ideje alatt felmerült közös költséget, mint felszámolási költséget az adós tulajdonostárs felszámolásába bejelentkezett jelzálogos hitelezőt megelőzően kell kielégíteni.

A jelzálogjog bejegyeztetésével kapcsolatos költségek tekintetében az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a bejegyeztetéssel az I.r. alperes a társasház közgyűlési határozatát hajtotta végre, így az nem lehet jogellenes magatartás. A bejegyzési illeték fizetésének

kötelezettsége pedig a téves földhivatali határozat folytán merült fel. Emellett a felperes a kifizetett ügyvédi munkadíj tekintetében nem jelölt meg olyan jogellenes alperesi magatartást, amely kártérítési felelősséget vonna maga után.

A 93.750,-Ft közös képviseleti díj tekintetében azért tartotta alaptalannak a keresetet, mert ez a díjazás 2007. januárban az I.r. alperest még megillette.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a keresetének való helyt adás iránt. Keresetét a másodfokú eljárásban a Pp. 247. §. (1) bekezdés b.) pontja alapján 5.528.530,-Ft-ra emelte fel, mivel az elsőfokú eljárásban előterjesztett keresete összege számítási hiba folytán volt ennél alacsonyabb. Fellebbezésében vitatta az elsőfokú bíróság bizonyítékok értékelésére (Pp. 206.§. (1) bekezdés) vonatkozó tevékenységét, álláspontja szerint annak során figyelmen kívül hagyta a felperes által csatolt iratokat, így az adós tulajdonostárs felszámolója által 2006. február 20. napján a társasház részére megküldött levelet. E szerint a felszámoló nem ismerte a felszámolás alatti időszakban a 15 értékesített adósi lakásra eső közös költséget. Vitatta, hogy az alperes a közös költség hátralék behajtására vonatkozó, elvárható intézkedéseket megtette volna. Ugyanis erre nézve csak egy 2005. augusztus 2. napján kelt feladóvevényt csatolt, mely csak annyit igazol, hogy valamit a felszámolónak feladott. Ezzel szemben a perben releváns - 2004. június 1. - 2005. július 15. napja közötti - időszakban a 4 havi rendkívüli befizetést is ideértve, 17,5 havi közös költség hátraléka keletkezett az adós tulajdonostársnak. Ennek összegét a közös képviselőnek a felszámolási eljárásban kellett volna érvényesítenie a Ttv. 39.§. (3) bekezdése, 43. §. (1) bekezdés c.) pontja alapján. Elfogadhatatlannak tartotta azt az indokolásbeli megállapítást, hogy a közös képviselőnek jogi végzettség hiányában nem kellett megfelelően megítélnie, hogy a felszámoló miként sorolja be a közös költség hátralékot. A szerződésszegést éppen abban látta megállapíthatónak, hogy az I.r. alperes olyan jogi munka elvégzésére vállalt szerződési kötelezettséget, melynek nyilván nem tudott eleget tenni.

A fellebbezésében vitatta az elsőfokú bíróság azon értékelését is, hogy a jelzálogjog bejegyeztetése során az I.r. alperes csupán a közgyűlés határozatait hajtotta végre. Ugyanis a Ttv. 43. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint a közgyűlés határozatait a közös képviselő készíti elő, egyben gondoskodik arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok rendelkezéseinek. A közgyűlés tehát azt a határozatot fogadta el, amelyet a közös képviselő terjesztett elő.

A 2007. január hónapra átutalt képviseleti díjjal kapcsolatban hivatkozott a 2006. november 4. napján kelt, elsőfokú iratokhoz csatolt közgyűlési jegyzőkönyv azon részére, ahol a II.r. alperes kérte a számvizsgáló bizottságot, hogy 2007. január 31. napjáig ellenjegyezzék a számlák kifizetését. A számvizsgáló bizottsági tag ellenjegyzése nélküli átutalással a II.r. alperes nem tartotta be a rá nézve kötelező 5/2006. (XI.4.) közgyűlési határozatot.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását kérték, az elsőfokú eljárás során kifejtett védekezésük alapján.

A fellebbezés részben - a felszámolási eljárás alatti igényérvényesítés elmulasztásával összefüggésben okozott kár tekintetében - alapos, ezen túl alaptalan.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy az adós gazdálkodó szervezet társasházi ingatlanainak közös költsége a Cstv. 57. §. (2) bekezdés b.) pontja szerint felszámolási költségnek minősül, mely a felszámolás körébe tartozó vagyonból a Cstv. 57. §. (1) bekezdés a.) pontja alapján kielégítési elsőbbséget élvez. Alapos viszont a fellebbezés arra nézve, hogy a közös képviselő I.r. alperes nem tette meg az általában elvárható intézkedéseket a felszámolás kezdő időpontja után keletkezett közös költség- és közüzemi díj 4.864.080,-Ft együttes összege adóstól való behajtása érdekében.

Az I.r. alperes a 2004. július 16. napján kelt megbízási szerződésben a felperes társasháza kezelését és a közös képviselet ellátását vállalta. A Tht. 43. §. (1) bekezdés c.) pontja szerint a közös képviselő jogkörében eljárva köteles közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit. A Tht. 52. §. (1) bekezdése a társasház-kezelői tevékenységet olyan önálló feladatkörként határozza meg, amelynek ellátásához szükséges a társasház fenntartásával, működésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete.

Az idézett törvényhelyekből következően a társasház-kezelői tevékenységet is ellátó közös képviselő kötelezettsége nem csupán a társasház épületének fenntartására, avagy a közgyűlés határozatainak előkészítésére terjed ki, hanem a társasházi követelések behajtására irányuló közigazgatási-, peres- és peren kívüli eljárások kezdeményezésére is. Amennyiben az ehhez szükséges jogi ismeretekkel nem rendelkezik, a jogban kellő jártassággal rendelkező szakember (pl. ügyvéd) segítségnyújtását kell igénybe vennie. Így a felperes fellebbezésében helyesen kifogásolta az elsőfokú bíróság azon állásfoglalását, hogy az I.r. alperestől - jogi végzettség hiányában - nem volt elvárható a jogszabályszerű felszámolási igényérvényesítés.

Ugyan az I.r. alperes 2005. augusztus 2. napján kétségtelenül feladta a felszámolónak a közös költségre vonatkozó esedékességi értesítőket, azonban a társasház részére 2005. szeptember 9. napján kézbesített felszámolási zárómérlegből észlelnie kellett, hogy az adós tulajdonostárs felszámolója a vagyonfelosztási javaslatnál azt figyelmen kívül hagyta, az min kielégítendő hitelezői igény sem a költséget számbavételénél, sem a vagy onfelosztási javaslatban nem szerepel. A felszámolási zárójelentésből az is megállapítható, hogy az alperesek által az elsőfokú eljárásban nem vitatott összegű közös költség- és közüzemi díjigény (4.864.080,-Ft) felszámolási költségként kielégíthető volt, az ahhoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre állt. A vagyonfelosztási javaslat - az előlegként kiegyenlített 90 millió Ft-on túl - 4.350.000,-Ft-ot javasolt kifizetni egy, a Cstv. 57. §. (1) bekezdés b.) pontja szerint besorolt hitelezőnek, míg a felszámoló díjára (Cstv. 57. §. (1) bekezdés a.) pont) 8.750.000,-Ft állt rendelkezésre.

Ezért az I.r. alperes abban az esetben járt volna el a társasház-kezelő közös képviselőtől általában elvárható (Ptk. 4. §. (4) bekezdés I. fordulat, 339. §. (1) bekezdés) módon, amennyiben a felszámolási zárómérleg ellen kifogást (Cstv. 51. §. (2) bekezdés) terjeszt elő. Az alperesnek azt az állítását, hogy a felperestől késedelmesen kapta meg a felszámolási

eljárás záróanyagát, így azt már kifogásolni nem állt módjában, az ebben a kérdésben lefolytatott bizonyítási eljárás nem támasztotta alá.

A fentiek elmulasztásával okozati összefüggésben a felperesnek 4.864.080,-Ft vagyonsökkenése (Ptk. 355. §. (4) bekezdés) keletkezett, melyért az I.r. alperes a Ptk. 318.§. (1) bekezdése alapján alkalmazandó 339. §. (1) bekezdése szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Az, hogy az adós tulajdonostárs felszámolója közrehatott-e a felperes kára keletkezésében, jelen eljárásban nem volt elbírálható, perben állása hiányában.

Helytállóan állapította meg viszont az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősség általános feltételeinek hiányát a további felperesi igények tekintetében.

Az ugyan nem kétséges, hogy a Tht. 43. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint a közgyűlés határozatait a közös képviselő terjeszti elő. Azonban a közös költséggel hátralékos adós gazdálkodó szervezet tulajdonostárs társasházi ingatlanára benyújtott jelzálogjog bejegyzési kérelem időpontjában (2006. január 9.) az I.r. alperes nem rendelkezhetett tudomással a külön tulajdoni ingatlanok felszámolási értékesítéséről. Másfelől helyes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a már nem adósi tulajdonban lévő társasházi ingatlanokra a jelzálogjog bejegyzésére téves - és utóbb visszavont - földhivatali határozat folytán került sor, így annak költségeiért nem az I.r. alperes tartozik kártérítési felelősséggel. Az ügyfél a földhivatali eljárásban az Inyvtv. 26. §-a alapján bármikor terjeszthet elő jog bejegyzése iránti kérelmet, amennyiben ez alaptalanul történt - jogellenes és felróható magatartás hiányában - kártérítési felelősséget nem von maga után.

A nem vitás peradatok szerint pedig az I.r. alperes 2007. január 31. napjáig látta el a felperes közös képviselőt és társasház kezelését, így addig díjazásra volt jogosult. Erre figyelemmel díjának átutalása szintén nem alapoz meg kártérítési felelősséget.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján részben változtatta meg, egyben kötelezte az I.r. alperest 4.864.080,-Ft kártérítés és késedelmi kamatai megfizetésére, míg ezen túl az elsőfokú bíróság ítéletét - a per főtárgya tekintetében - helybenhagyta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása kiterjedt a le nem rótt kereseti illetékre és perköltségre vonatkozó elsőfokú határozatra is.

A felemelt keresethez (5.528.530,-Ft) viszonyítva a felperes pernyertessége 88 %-ban határozható meg. Erre figyelemmel a Pp. 78.§. (1) bekezdése, 81. §. (1) bekezdése és az Itv. 59. §. (1) bekezdése alapján a le nem rótt 331.700,-Ft kereseti illetékből az I.r. alperes 291.900,-Ft-ot, míg a felperes 39.800,-Ft-ot tartozik viselni. A fellebbezési pernyerés, valamint a le nem rótt fellebbezési illeték viselésének aránya ezzel azonos. Így az I.r. alperes összesen 583.800,-Ft, míg a felperes 79.600,-Ft le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket köteles megfizetni.

A felek jogi képviselével az elsőfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R) 3. §. (2), (6) bekezdései alapján az ÁFA-val növelt 228.000 - 228.000,-Ft-ban határozta meg. A pernyertességi arálynak megfelelően a felperes ebből az összegből 200.640,-Ft, míg az alperesek 27.360,-Ft megtérítését igényelhetik. Ezek Pp. 81. §. (1) bekezdése szerinti egybeszámításával az I.r. alperes 173.280,-Ft elsőfokú perköltség megfizetésére köteles a felperesnek.

Az ítélet tábla a R. 3. §. (2), (5)-(6) bekezdései szerint a másodfokú eljárásban a felek jogi képviselével felmerült ügyvédi munkadíjat az ÁFA-val növelt 120.000 - 120.000,-Ft-ban határozta meg. A pernyertességi arány alapján a felperes ebből a perköltségből 105.600,-Ft, míg az alperesek 14.400,-Ft megtérítését igényelhetik. Ezek egybeszámításával az I.r. alperes 91.200,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére köteles a felperesnek. (első- és másodfokú perköltség együtt: 264.480,-Ft)

Győr, 2009. április 27. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: