

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Mezey András ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr.Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 13.P.50.185/2007. számon indult és a Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 12-én kelt 53.Pf.637.106/2007/5. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 53.Pf.637.106/2007/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.50.185/2007/6. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy fizessenek meg az alperesnek 15 napon belül 25.000,- (huszonötezer) Ft + Áfa másodfokú perköltséget és 192.000,- (egyszázkilencvenkettőezer) Ft felülvizsgálati perköltséget, amelyből 156.000,- (egyszázötvenhatezer) Ft az Áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíj.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperesi társasház közös képviselője 2006. november 8-án kelt, november 9-én postára adott közgyűlési meghívóval 2006. november 22-ére közgyűlést hívott össze. A közgyűlésen több közgyűlési határozat elfogadására került sor.

Felperesek keresetükben ezen közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérték a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.tv. /Tht./ 33.§ /2/ és /3/ bekezdésében, valamint a 39.§ /3/ bekezdésében foglaltak megsértésére hivatkozással.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2007. június 13-án kelt ítéletében a felperes keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, a Tht.33.§ /2/ bekezdésében, az SZMSZ 1.2.1.-2. pontjában írtakból következően a közgyűlési meghívó megküldésére vonatkozó jogszabályi, illetve SZMSZ rendelkezés csupán azt a kötelezettséget rója a közös képviselőre, hogy vagy postai úton, vagy a postaládába való bedobás útján, illetőleg a tulajdonostársakkal történő átvétel útján kísérelje meg a közgyűlési meghívót eljuttatni a tulajdonostársak felé. A közgyűlési meghívó kézbesítésének eredményessége már kívül esik a közös képviselő felelősségi körén. A csatolt tértivevények tanúsága szerint a meghívó kézbesítésre került az I. és II.r. felperes számára, igaz a tényleges átvétel időpontja 2006. november 17. volt, de ennek a fent kifejtettekre tekintettel ügydöntő jelentősége nincs. Az első fokú bíróság a fentieken túlmenően kifejtette, álláspontja szerint a közös képviselő képviseleti joga fennáll, ezért a közös képviselő jogszerűen eljárhatott.

A Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 12-én kelt ítéletében az első fokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és az alperesi társasház 2006. november 22-i közgyűlésén hozott határozatainak érvénytelenségét megállapította. Rendelkezett az együttes első- és másodfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, F. L. házastársától, a II.r. felperestől általános meghatalmazást kapott, amely alapján a II.r. felperest teljes körűen képviselhetette a társasházi közgyűléseken és bírósági eljárások során. F. L. a közgyűlés időpontjában az I.r. felperesi bt. képviselője volt. A perbeli közgyűlésre a meghívót az I.r. felperes részére a bt. nevét feltüntetve küldték meg, a meghívót a II.r. felperes vette át. A II.r. felperes részére a meghívót a II.r. felperesnek címezték és ugyancsak a II.r. felperes vette át személyesen. Ebből megállapítható, hogy F. L. sem az I.r. felperes törvényes képviselőjeként, sem pedig a II.r. felperes meghatalmazottjaként nem kapott a közgyűlésre szóló meghívót, holott a Tht.33.§ /3/ bekezdése előírja, hogy az általános meghatalmazott részére is meg kell küldeni a meghívót. A Tht. nem vitatottan olyan rendelkezést nem tartalmaz, hogy amennyiben több tulajdonostársnak egy meghatalmazottja van (általános meghatalmazott, törvényes képviselő) külön kellene meghívót küldeni mindegyik tulajdonostárs kapcsán a meghatalmazott részére. Fábi Lajos azonban sem törvényes képviselői minőségében, sem általános meghatalmazottként nem kapott meghívót, így a közgyűlés összehívására nem szabályszerűen került sor.

Alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a perben eljáró bíróságok ítéleteinek hatályon kívül helyezését és az első fokú bíróság új eljárásra, és új határozat

hozatalára történő utasítását kérte. Kifejtette, az alperes közös képviselője 2008. november 9-én ajánlott tértivevényes küldeményként küldte meg a közgyűlési meghívókat a közgyűlésre. A felperesek a meghívókat 2008. november 17-én átvették, F. L. a közgyűlésen megjelent és a közös képviselő részére átadott egy hiányos meghatalmazást, mellyel igazolta, hogy a II.r. felperes általános képviselője. Alperes rámutatott, figyelemmel a Tht.33.§ /3/ bekezdésében, illetve a Ptk.222.§, 223.§-ban írtakra a hivatkozott általános meghatalmazás akkor hatályosult, amikor azt F. L. a 2006. november 22-i közgyűlésen a közös képviselővel a meghatalmazási okirat átadásával közölte. Ezért a meghívó címzettje jogszerűen volt a II.r. felperes. Az I.r. felperes részére is szabályszerűen került a meghívó megküldésre. Olyan jogszabályi rendelkezés nincs, miszerint a nem természetes személy társasházi tulajdonostársnak a tulajdonos cégen kívül, szervezeti képviselőjének is külön meg kell küldeni a meghívót. A meghívó átvételére a 79/2004. /IV.19./ Korm. rendelet 16.§ /4/ bekezdésében írtaknak megfelelően került sor. Azt, hogy a meghívót a címzett nevében ki veszi át és milyen formában, nem a meghívó megküldésének körébe eső körülmény, arra a meghívót elküldő társasháznak ráhatása nincs. Egyébként is F. L. a közgyűlésen megjelent, a közgyűlés összehívásának jogszerűségét nem vitatta. Ahogyan és ami miatt a felperesek a közgyűlési határozatokat támadják joggal való visszaélésnek minősül. Alperes hangsúlyozta, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések egyértelműek, a kialakult bírói gyakorlat egységes ate tekintetben, hogy nincs jelentősége a közgyűlési meghívó átvétele időpontjának, kizárólag az vizsgálandó, hogy a meghívók feladására szabályszerűen került-e sor.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Többek között rámutatott, hogy a felülvizsgálati kérelem iratellenesen tartalmazza, miszerint az alperes nem tudott a II.r. felperes által F. L.-nek adott általános meghatalmazásról.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet az alábbiakra tekintettel jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróságnak figyelemmel a felülvizsgálati kérelem tartalmára abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a közgyűlési meghívók elküldésének módja jogszabálysértő volt-e, ha igen, az megalapozza-e a támadott közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a perbeli közgyűlésre szóló meghívó az I.r. felperes részére szabályszerűen került megküldésre. A meghívó címzettje az I.r. felperes, vagyis a bt. volt. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, mely előírná, hogy amennyiben egy küldeményt egy bt. számára kell kézbesíteni, akkor a társaság

képviselőjének a nevét is fel kell tüntetni a címzésben külön a képviselő nevére is meg kellene küldeni a meghívót, ennek hiányában pedig a címzés, a küldemény megküldése jogszabályba ütközne. Az alperesi közös képviselő az I.r. felperesnek, annak székhelyére a meghívót megküldte. Az a körülmény, hogy azt a II.r. felperes vette át, nem a 79/2004. /IV.19./ Korm. rendeletben meghatározottak szerint, az alperes terhére nem róható.

A II.r. felperes számára a meghívó megküldése során az alperes megsértette a Tht.33.§ /3/ bekezdésében írtakat, mivel a II.r. felperes általános meghatalmazottjának a meghívó külön kézbesítésre nem került. A Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy az alperes felülvizsgálati kérelmében írtak a per korábbi iratanyagával ellentétesek. Az alperes 2007. május 10-i ellenkérelmében elismerte, hogy F. L. általános meghatalmazás alapján járt el a II.rendű felperes képviseletében a közgyűléseken. Ebből következik az is, hogy alperes a II.r. felperes által adott általános meghatalmazásról tudott. Az iratok között megtalálható a 2005. december 22-én kelt általános meghatalmazásnak tekinthető okirat, melynek esetleges „elkeveredése” az alperes terhére esik. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban új tényként adta elő, hogy erről az általános meghatalmazásról nem volt tudomása, de ezen új tényt a Legfelsőbb Bíróság, figyelemmel a Pp. 275.§-ának /1/ bekezdésében foglaltakra nem vehette figyelembe.

Az adott tényállás mellett az I.r. felperes törvényes szervezeti képviselője azonos személy volt, mint a II.r. felperes általános meghatalmazottja, melyet jogszabály nem tilt. F. L. ezért a fent kifejtetteknek megfelelően szabályszerűen értesült a közgyűlés összehívásáról, napirendjéről, mint az I.r. felperes szervezeti képviselője. Önmagában az, hogy másik minőségében, mint általános meghatalmazottat az alperes nem értesítette, megsértve a Tht.33.§ /2/ bekezdésében írtakat, az adott tényállás mellett a hozott határozatok érvénytelenségének megállapítását nem alapozza meg, különös tekintettel az alábbiakra. F. L. a közgyűlésről, mint az I.r. felperes képviselője a közgyűlés előtt szabályszerűen tudomást szerzett, azon részt vett. Nem kifogásolta a meghívó megküldésének módját. Mindkét tulajdonos képviseletében a közgyűlési jelenléti ívet aláírta, mindkét tulajdonos tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorolta, így szavazott is.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az első fokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, így a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság egyetemlegesen a felpereseket az alperes másodfokú és felülvizsgálati perköltségének

megfizetésére. A másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat a 32/2003. /VIII.22./ IM. rendelet 3.§ /3/ és /5/ bekezdése alapján, a felülvizsgálati eljárásban felmerült munkadíjat a csatolt díj megállapodás (2.§ /1/ bekezdés) alapján állapította meg.

Budapest, 2009. május 4. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr. Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.bíró.

A kiadmány hitelélül:

(.....)

bírószági tisztviselő