

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. R. G. felperesnek a dr. Pados Edit ügygondnok által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Győri Városi Bíróságon P.20.924/2008. számon folyamatban volt és a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2009. február 16-án kelt 2.Pf.20.730/2008/9. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

Í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2.Pf.20.730/2008/9. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem érintett rendelkezéseit nem érinti, felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, a Győri Városi Bíróság P.20.924/2008/17. számú ítéletét fellebbezett részében megváltoztatja és az alperes 2007.május 3-án, 2007. június 14-én, 2007. október 3-án, 2007. október 24-én és 2008. március 6-án tartott közgyűlésén hozott valamennyi határozatának érvénytelenségét is megállapítja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 239.000 /Kettőszázharminckilencezer/ Ft elsőfokú - amelyből 48.000 /Negyvennyolcezer/ Ft ÁFÁ-t is magában foglaló jogi képviseleti munkadíj, - valamint 32.000 /Harminckettőezer/ Ft másodfokú és 62.000 /Hatvankettőezer/ Ft felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperes ügygondnokának 8 napon belül 40.000 /Negyvenezer/ Ft másodfokú és felülvizsgálati eljárás során felmerült ügygondnoki díjat.

Kötelezi továbbá a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy leletezés terhe mellett rójon le 12.000 /Tizenkettőezer/ Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes 2004. november 23-án adás-vétel útján szerezte meg az alperesi társasház I. em. 1. szám alatti lakásának tulajdonjogát, a hozzátartozó 606/10000-ed közös tulajdoni hányaddal együtt. Az említett ingatlant jelenleg fia használja.

Az alperes az 1992. áprilisában kelt alapító okirattal jött létre. A földhivatal a 37.702/1992. /05.19./ számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alapító okirat tartalmazza a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó ingatlanokat, a közös tulajdonból ráeső hányadokkal együtt. Kimondja, hogy a társasház közös képviselőjét a tulajdonostársak közül évente megválasztott személy látja el.

A 2004. június 8-án tartott közgyűlésen a közös képviselői tisztséget betöltő tulajdonostárs 2004. június 30-ával bejelentette a lemondását. A jelenlévők azt tudomásul vették, és elhatározták, hogy intéző bizottságot fognak felállítani a közös képviselői teendők ellátására. Javaslat hangzott el három tulajdonostárs intéző bizottsági taggá választására. A 2005. május 9-én tartott közgyűlésen intéző bizottsági elnöknek S. J.-nét, a 2006. március 30-i közgyűlésen Z. Gy.-nét választották meg.

A 2007. május 3-ra összehívott közgyűlésen a jelenlévők arról hoztak határozatot, hogy a szervezeti működési szabályzatot módosítani kívánják, közös képviselői tevékenységek ellátására gazdasági szervezetet kívánnak megbízni. Felhatalmazták az intéző bizottság elnökét, illetve tagjait, hogy az I. Zártkörűen Működő Részvénytársasággal a közös képviselői tevékenység ellátására megbízási szerződést írjanak alá.

A 2007. június 14-ét megelőzően tartott közgyűléseket intéző bizottsági elnöki minőség feltüntetésével S. J.-né, illetve Z. Gy.-né hívta össze. Ezt követően a közgyűlések megtartására az I. Zrt., illetve alkalmazottjainak intézkedésére került sor.

A közgyűlési meghívókat a felperes, vagy a közgyűlés megtartását megelőző 8 napon belül, vagy annak megtartását követően vette kézhez.

Az alperes a meghívókhoz az azokon feltüntetett, tárgyalandó napirendi pontokhoz tartozó írásos anyagot nem mellékelte.

A közgyűléseken készített jelenléti íven a jelenlévők tulajdoni aránya az alapító okiratban foglaltaktól eltérően került feltüntetésre. A határozatképesség és a szavazatarány megállapításához a jelenléti íven szereplő adatokat vették figyelembe.

Az alperes 2006. december 8-án a 2005. június 23-i keltezéssel, illetve 2006. június 14-i ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott Szervezeti és Működési Szabályzatot nyújtott be a földhivatalhoz. Ennek 2. pontja azt tartalmazza, hogy a társasház ügyeinek intézését a közgyűlés által megválasztott intéző bizottság végzi. Elnöke minden évben a tulajdonosok közül kerül megválasztásra. Az ő kötelezettsége többek között a közgyűlések összehívása.

A felperes a többször módosított keresetében a 2005. május 5-i, május 9-i, augusztus 23-i, szeptember 7-i, október 10-i, a 2006. március 30-i, december 7-i, a 2007. március 20-i, május 3-i, június 14-i, október 3-i, október 24-i, a 2008. március 6-i közgyűléseken hozott határozatok érvénytelenségének megállapítását, illetve az alperes kötelezését kérte 238 Ft és annak késedelmi kamatai megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az általa megjelölt közgyűléseket az alapító okirat megsértésével hívták össze, és tartották meg. Alapító okirat érvényes módosítása, illetve Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása hiányában az alperesnél intéző bizottság nem működhet, annak elnöke a közgyűlések összehívására nem volt jogosult. Az intéző bizottság érvényes meghatalmazást gazdasági társaságnak sem adhatott volna a közös képviselői tevékenységek ellátására. A felperes sérelmezte azt is, hogy a közgyűlési meghívókat késedelmesen kézbesítették részére, a napirendi pontokhoz tartozó írásbeli anyagokat előzetesen nem tekinthette meg. Előadta azt is, hogy a közgyűléseken az alapító okirattól eltérően vették számba a jelenlévők tulajdoni hányadát, e tulajdoni hányadokra figyelemmel állapították meg a határozatképességet, illetve a szavazati arányokat. Vitatta, hogy meghatalmazás hiányában a közös tulajdonban álló lakások távollévő tulajdonostársa nevében a másik tulajdonostárs szavazati jogot gyakorolhatott. A felperes több esetben sérelmezte azt is, hogy a közgyűlési meghívóban napirendi pontként fel nem tüntetett kérdésekben is született határozat. Előadta, hogy az általa támadott határozatok a kisebbség jogos érdekeit lényegesen sértik.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A peres eljárás során korábban azt állította, hogy szervezeti működési szabályzat elfogadására nem került sor, mindössze annak tervezetei kerültek megvitatásra. Utóbb az iratokhoz becsatolt egy 2005. június 23-i keltezéssel ellátott Szervezeti és Működési Szabályzatot. Az abban foglaltakra tekintettel vitatta a felperes által megjelölt közgyűlések jogszabály ellenes összehívását, illetve megtartását. Állította azt is, hogy az alapító okiratban lévő számítási hibákra tekintettel, a helytálló tulajdoni hányadok alapján a közgyűlések határozatképessége megállapításának, a határozatok meghozatalakor a helyes szavazatarányok kiszámításának nem volt akadálya. Tagadta, hogy a közgyűlési meghívóban napirendi pontként fel nem tüntetett tárgykörben sor került határozathozatalra, illetve, hogy a felperes által támadott határozatok a kisebbség jogos érdekeit lényegesen sértik.

Az elsőfokú bíróság a 2005. május 5-i, május 9-i, augusztus 23-i, szeptember 7-i, 2006. december 17-i közgyűlésen hozott határozatok tekintetében a pert jogerős végzésével megszüntette.

Az eljárása során hozott ítéletével pedig a 2005. október 10-én, a 2006. március 30-án, a 2007. március 20-án tartott közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségét megállapította, kötelezte egyúttal az alperest 238 Ft és késedelmi kamatainak megfizetésére, továbbá 70.000 Ft perköltség megtérítésére. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Határozatának indokolásában kifejtette: a Szervezeti és Működési Szabályzat 2005. június 23-ig történt elfogadásáig, illetve annak 2006. december 8-án a földhivatalhoz történt benyújtásáig az alperes működésére az 1992. áprilisában kelt alapító okirat volt irányadó. Az alperes közgyűlésének összehívására a tulajdonosok közül választott közös képviselő volt jogosult. A határozathozatal során is a határozatképességet, a szavazatarányt az alapító okiratban jelölt tulajdoni hányadok figyelembevételével kellett megállapítani. Az alapító okirattól ellentétesen 2004. június 8-án felállított intéző bizottság, illetve annak utóbb megválasztott elnöke által összehívott, és az alapító okiratban feltüntetett tulajdoni hányad figyelmen kívül hagyásával megtartott közgyűlésen hozott határozatok nem érvényesek.

Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy a 2006. március 30-án a 2005. évi beszámoló tárgyában és a 2007. március 20-án a 2006. évi beszámoló tárgyában hozott határozatok egymásra épültek. A 2005. október 10-i és a 2006. március 30-i közgyűlési határozatok mellett

ezért a 2007. március 20-i közgyűlési határozatokat is érvénytelennek kell tekinteni.

A 2007. május 3-i, június 14-i, október 3-i, október 24-i és a 2008. március 6-i közgyűlési határozatok tekintetében azért utasította el a keresetet, mert a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Tht./ 62. § /1/ és /2/ bekezdése, valamint 14. §-a alapján nem látta akadályát annak, hogy az összes tulajdoni hányad szerint számított egyszerű szótöbbségű határozattal hozott Szervezeti és Működési Szabályzat az alapító okiratot módosítva intéző bizottság felállításáról döntsön. A 2006. december 8-át követően megtartott közgyűléseket ezért arra jogosult által összehívottnak tekintette. Kifejtette azt is, hogy a Tht. 33. § /2/ bekezdése értelmében nem volt jogi jelentősége annak, hogy a felperes a részére a közgyűlés megtartását megelőzően 8 nappal megküldött meghívókat mikor vette kézhez. Hangsúlyozta azt is, hogy a meghívók az alperesnél kifüggesztésre kerültek, azok megtartásáról a felperes a házban lakó fia útján tudomást szerezhetett a meghívók késedelmes kézhezvétele esetén is.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes az általa megjelölt közgyűléseken nem vett részt. Az alapító okiratban meghatározott, téves számítási adatoktól eltérő, a közgyűléseken figyelembe vett tulajdoni hányadok érdeksérelmet számára nem okoztak. A rögzített szavazati arányok alapján a hozott határozatok érvénytelensége nem volt megállapítható. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az alperes a meghozott határozatokról a Tht. 39. § /3/ bekezdése szerint a felperest tájékoztatta, a közgyűlési jegyzőkönyvek megküldésével kapcsolatosan kötelezettsége nem állt fenn. Az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy 2007. május 3-án, október 3-án és október 24-én kizárólag technikai jellegű határozatok születtek. A 2007. június 14-i közgyűlésen szintén részben technikai jellegű döntéseket hoztak a jelenlévők, illetve a 2005-ben már elfogadott üzemeltetési költségeknek a tulajdonosváltozásokra figyelemmel történő összegszerű pontosítására került sor.

Az említett közgyűlési határozatok felperesi érdeksérelmet nem okoztak, azok érvénytelenségének megállapítására okot adó körülményeket a bíróság nem észlelt.

A 2008. március 6-i közgyűlés tekintetében az elsőfokú bíróság azt hangsúlyozta, hogy az éves beszámolóról kifüggesztés útján az alperes előzetesen értesítette a tulajdonosokat. A Tht. 15.§-a alapján módosított Szervezeti és Működési Szabályzat megtekintésére pedig a földhivatalhoz történő benyújtást megelőzően szintén lehetőség nyílt számukra. Az elfogadott határozatok

érvénytelenségének megállapítására nem ad okot az a körülmény, hogy a tervezet nem volt a meghívó melléklete.

Az elsőfokú bíróság a felperes jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett keresetének az alperes elismerő nyilatkozata alapján adott helyt.

Az ítéletében kifejtette továbbá azt is, hogy a közgyűlés összehívásának, megtartásának szabálytalansága miatti megállapítás iránti keresetnek azért nem adott helyt, mert azok bizonyítása esetén a közgyűlési határozat érvénytelenségét kell megállapítani a Tht. 42. § /1/ bekezdése alapján, külön megállapítási kereset előterjesztésének nincs helye.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. Kötelezte a felperest 20.000 Ft másodfokú perköltség megfizetésére.

A másodfokú bíróság szükségesnek tartotta az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállást kiegészíteni azzal, hogy 2004. nyaráig a tulajdonostársak látták el a közös képviselői tevékenységet. 2004. június 8-án intéző bizottság felállításáról határoztak, 2004. június 23-án megvitatták a Szervezeti és Működési Szabályzatot, abban arról rendelkeztek, hogy az intéző bizottság elnökét minden évben a tulajdonosok közül fogják megválasztani. 2005. május 9-től S. J.-nét, 2006. április 1-től Z. Gy.-nét választották meg. A 2005. május 9-i közgyűlési határozatok joghatályos megtámadására nem került sor. A 2005. június 23-i keltezésű Szervezeti és Működési Szabályzatot 2006. december 8-án az alperes a földhivatalhoz benyújtotta.

A másodfokú bíróság e tényekből arra következtetett, hogy az alperesnek van érvényesen elfogadott hatályos Szervezeti és Működési Szabályzata 2005. június 23-tól. A közgyűlések összehívására ezen időponttól kezdődően az intéző bizottság elnöke jogosult volt. 2007. június 1-től pedig a közgyűlés összehívására az I. Zrt-t., illetve annak arra feljogosított alkalmazottait is jogosultnak kell tekinteni az intéző bizottság által vele kötött megbízási szerződés alapján.

A másodfokú bíróság a fellebbezéssel érintett közgyűléseknek arra jogosultak általi összehívása mellett azt is megállapította, hogy a közgyűlésekre szóló meghívók felperes részére történő postára

adására a Tht. 33. § /2/ bekezdésében előírt, a közgyűlési időpontot megelőzően 8 nappal sor került. A meghívók az alperes hirdetőtáblájára is kifüggesztést nyertek, így nem volt jogi jelentősége annak, hogy a felperes a közgyűlési meghívókat mikor vette kézhez.

A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperes csak állította, de nem igazolta, hogy az általa támadott határozatok milyen kisebbségi jogos érdekeket sértenek lényegesen.

Egyetértett a másodfokú bíróság azzal az elsőfokú bírósági ítéletben kifejtett állásponttal is, hogy a Tht. 39. § /3/ bekezdése alapján kizárólag a meghozott határozatok megküldésére vonatkozóan terhelte kötelezettség az alperest, a jegyzőkönyveket, a közgyűlési meghívókhoz írásbeli anyagokat, beszámolókat, költségvetési tervezeteket mellékelnie nem kellett.

A másodfokú bíróság kifejtette a fellebbezésben foglaltakra tekintettel azt is, hogy a 2007. október 24-i közgyűlési határozatok megtámadása a Szombathelyi Városi Bíróság előtt más tulajdonostársak által, nem akadályozta a jelen perbeli ítélethezatalt az említett közgyűlési határozatok tekintetében. A felperes ugyanis korábban terjesztette elő a keresetét.

A másodfokú bíróság egyetértett ugyanakkor azzal a felperesi állítással, hogy a közgyűlések szabálytalan összehívására, megtartására vonatkozó megállapítás iránti keresetétől való elállására tekintettel, az elsőfokú bíróságnak arra vonatkozóan ítéleti döntést már nem kellett hoznia. A másodfokú bíróság ezért az e kérelemre vonatkozó elsőfokú ítéletben írt indokolást mellőzte.

A jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmében a felperes kérte annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és a 2007. május 3-i, június 14-i, október 3-i, október 24-i, és a 2008. március 6-i közgyűlések határozatainak érvénytelensége megállapítását is.

Beadványában - annak tartalma szerint - a tényállásnak a Pp. 206.§ /1/ bekezdésében foglaltak megsértésével, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével történt megállapítását sérelmezte. Előadta, hogy az alperes a peres eljárás során következetesen azt állította, hogy nem rendelkezik közgyűlés által elfogadott

érvényes, hatályos szervezeti-működési szabályzattal. Ezt az állítást a peres iratokhoz becsatolt, a Komáromi Városi Bíróság 2007. június 14-én kelt 3.P.20.091/2006/46. számú ítélete is alátámasztotta.

A felperes állította, hogy a másodfokú bíróság által megállapított tényállásban foglaltakkal szemben az alperes 2004. június 23-án nem tartott közgyűlést. A 2004. június 22-i közgyűlésen készült jegyzőkönyv azt tartalmazza, hogy a közös képviselet "nem megoldott". Utalt arra, hogy az intéző bizottság elnökének megválasztására, e szerv létszámának meghatározására nem került sor.

Állította azt is, hogy a 2005. június 23-i közgyűlés napirendjén nem szerepelt a szervezeti-működési szabályzat elfogadása. A Tht. 34. § /2/ bekezdése értelmében ezért annak elfogadására sem kerülhetett sor.

Vitatta, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban hivatkozott 5/2005., illetve 11/2005. számú közgyűlési határozatok a 2005. május 9-i, illetve 2005. június 23-i közgyűlésen elfogadásra kerültek. Hivatkozott az eljárás során meghallgatott dr. F. J., alperesi társasházban lakó tulajdonostárs tanúvallomására, valamint az általa becsatolt 2005. június 20-i keltezésű, a Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetének megküldésére vonatkozó levelére.

A felperes előadta azt is, hogy a 2006. március 30-án tartott közgyűlési határozatok, így a Z. Gy.-né megválasztására vonatkozó határozat, elsőfokú bíróság általi érvénytelenné nyilvánítása miatt, nevezett intéző bizottsági elnöki körben érvényes megbízatást nem adhatott a Szervezeti és Működési Szabályzat ellenjegyzésére, így ez okból is érvényes és hatályos szervezeti-működési szabályzat léte nem bizonyított.

Sérelmezte a felperes, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezését nem bírálta el teljes terjedelmében. Nem vizsgálta, hogy a Tht. 10. § /2/ bekezdésében foglaltak szerint, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával hozott alapító okirat módosítás hiányában, az alapító okiratban rögzített tulajdoni hányadok alapulvételével került-e sor az általa támadott határozatok meghozatalára.

A felperes sérelmezte azt is, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta a közgyűlésekre szóló meghatalmazásokat, és az arra

tekintettel megállapítható határozatképességet, szavazati arányokat sem.

A felperes kifejtette: a valamennyi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának hiányában, 2004. június 8-i közgyűlésen elfogadott, az intéző bizottság megalakításáról hozott határozat az alapító okirat módosításának nem tekinthető.

Előadta azt is, hogy Z. Gy.-né intéző bizottsági elnök megválasztására, a Szervezeti és Működési Szabályzat földhivatalhoz történő benyújtását megelőzően, 2006. március 30-án került sor. Emiatt, és a tulajdoni hányadok alapító okirattól eltérő számítása miatt, az elsőfokú bíróság maga is e határozat érvénytelenségét megállapította.

Állította, hogy miután az alapító okirat a tulajdonostársnak közös képviselő választására ad lehetőséget, az I. Zrt. ezt a tisztséget nem töltheti be. Az általa felhozott érvek alapján a 2007. május 3-i közgyűlés összehívására Z. Gy.-né, a 2007. június 14-i, október 3-i, október 24-i, a 2008. március 6-i közgyűlés összehívására pedig az I. Zrt. nem volt jogosult. A felperes utalt arra is, hogy az I. Zrt. által megküldött meghívók ezen túlmenően nem kerültek cégszerű aláírásra.

A felperes vitatta, hogy a 2007. júniusában, októberében, 2008. márciusában tartott közgyűléseken hozott határozatok pusztán technikai jellegűek, és nem, érdemiek, azok a felperesre nem hátrányosak, a kisebbség jogos érdekeit lényegesen nem sértik.

Vitatta azt is, hogy a Szombathelyi Városi Bíróságnak a 2007. október 24-i közgyűlési határozatok felfüggesztéséről szóló végzésére tekintettel, az elsőfokú bíróság jogosult volt érdemi döntést hozni.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy az, az alábbiakra tekintettel jogszabálysértő.

A jogvita során elsődlegesen az volt az eldöntendő kérdés, hogy a felperes által megjelölt közgyűlések összehívására, megtartására, a határozathozatal rendjére vonatkozóan az 1992. áprilisában elfogadott alapító okirat, vagy az esetlegesen utóbb megalkotott Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései voltak-e irányadók.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat, a Pp. 206. § /1/ bekezdésében írt szabályokat megsértve, okszerűtlenül mérlegelve állapították meg, hogy 2006. december 8-tól az alperes rendelkezik törvényes, hatályos szervezeti működési szabályzattal, az abban foglaltak szerint a felülvizsgálati kérelemben írt közgyűlések összehívására, megtartására, a határozatok meghozatalára jogszerűen került sor.

Az alperes a 2005. szeptember 21-i tárgyaláson előadott kereseti ellenkérelmében azt állította, hogy a 2004. december 21-én, 2005. március 22-én, május 9-én, június 23-án tartott közgyűléseken a Szervezeti és Működési Szabályzat megtárgyalásra került, a felvetett javaslatok és ellenjavaslatok folytán azonban annak végleges elfogadására nem került sor. Az állítását megismételte a 2005. december 5-i beadványában, a 2006. február 7-én tartott tárgyaláson.

Ezt az előadást, F. S. tanú ettől eltérő tartalmú vallomásával szemben, dr. F. J. tanú által becsatolt, 2005. június 20-án kelt levél is alátámasztotta. E levél szerint ugyanis a tulajdonostársaknak a megküldött Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetét a 2005. június 23-án megtartandó közgyűlésig át kell tanulmányozniuk, oda magukkal kell hozniuk, és esetleges észrevételeiket is meg kell tenniük.

A 2005. június 23-i közgyűlésre szóló, a peres iratok között fellelhető meghívó ugyanakkor napirendi pontként nem tartalmazza a szervezeti-működési szabályzat megvitatását, illetve az elfogadására vonatkozó határozathozatalt. A végleges szövegű Szervezeti és Működési Szabályzat hiányát támasztja alá az a körülmény is, hogy annak benyújtására az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz a 2005. június 23-i közgyűlés megtartását követően, a Tht. 15. §-ában írtak ellenére nem került sor. A 2005. augusztus 30-án benyújtott felperesi keresetre indult peres eljárás során, közel két év elteltével, 2007. május 21-én jelentette be az alperes, hogy rendelkezik szervezeti-működési szabályzattal. Ennek alátámasztására egy 2005. június 23-án kelt, 2006. július 14-én ügyvéd által ellenjegyzett, és 2006. december 8-án az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz becsatolt társasházi Szervezeti és

Működési Szabályzat megjelölésű okiratot mellékelte. Az ismertetett előzményekre tekintettel azonban kétséget kizáróan nem lehet megállapítani, hogy az utóbb becsatolt okirat valóban az alperes tulajdonosai által, a Tht. 14. § /1/ bekezdésében írtak szerint elfogadott szabályokat tartalmazza. Az alperesnek a 2005. június 23-i közgyűlés megtartását követően tett, már hivatkozott nyilatkozata ugyanis kétségesé teszi, hogy az ingatlan-nyilvántartáshoz benyújtott okirat valós tartalmú. A közgyűlési jegyzőkönyvhöz csatolt melléklet hiányában az bizonyítékként nem volt figyelembe vehető.

Mindezekből következik, hogy a Legfelsőbb Bíróság a közgyűlések összehívása, illetve megtartása jogszerűségének vizsgálatakor az 1992. áprilisában készült alapító okirat előírásait tartotta irányadónak a jogvita eldöntésekor.

A 2005. április 2-án kelt alapító okirat F/8. pontja szerint a közös képviselőt a tulajdonostársak közül választják meg akként, hogy minden évben e tisztséget a következő lakás tulajdonosa tölti be. Ezt az alapító okiratot az alperes tulajdonostársai a 2004. június 8-án tartott közgyűlésen, az intéző bizottság felállításáról szóló határozathozatalt megelőzően, érvényesen nem módosították. A Tht. 58. §-a értelmében az alperes működésére irányadó Tht. 33. § /1/ bekezdés szerint, ugyanakkor a közgyűlés összehívására a közös képviselő, vagy intéző bizottság működése esetén az intéző bizottság elnöke jogosult. Figyelemmel arra, hogy az alperesnél a közös képviselői feladatokat kizárólag a tulajdonostársak közül választott személy töltheti be, és a közös képviselő jogosult a közgyűlések összehívására, a 2007. május 3-i intéző bizottság elnöki tisztségében eljáró Z. Gy.-né arra nem volt jogosult. Az alapító okiratban foglaltakat megsértve működő intéző bizottsági tagok által közös képviselői tevékenység ellátására megbízott I. Zrt. szintén nem rendelkezett felhatalmazással az alperesi társasházi közgyűlések összehívására. A 2007. június 14-i, október 3-i, október 24-i és a 2008. március 6-i közgyűléseket is ezért arra jogosulatlan személy hívta össze.

Az arra jogosulatlan által összehívott közgyűléseken, a napirendre tűzött kérdésekben érvényes határozathozatalra sem kerülhetett sor.

A jogerős ítélet ezért a Tht. 42. § /1/ bekezdésének megsértésével hagyta helyben a felperesi keresetet elutasító, fellebbezéssel támadott elsőfokú bírósági ítéletet.

A Legfelsőbb Bíróság a perbeli közgyűlések szabálytalan összehívása miatt megállapított érvénytelenségre tekintettel mellőzte a felperes által megjelölt további, az érvénytelenséget esetlegesen megalapozó okok, körülmények vizsgálatát.

A Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján az említett jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét, annak fellebbezett részében megváltoztatta, a felperesi keresetben megjelölt további közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapításával.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó 78. § /1/ bekezdése szerint köteles az alperes az első-másodfokú, illetve a felülvizsgálati eljárás során felmerült illeték lerovásából, ügygondnok díjának előlegezéséből, a felperesi képviseleti munkadíjból álló költségek megtérítésére.

A felperes a Pp. 76. § /2/ bekezdése szerint volt köteles az alperes részére kirendelt ügygondnok munkadíját megtéríteni. Köteles továbbá a fellebbezési eljárás során általa meg nem fizetett eljárási illetéket pótlólag az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § /3/ bekezdése, illetve a 6/1986. /VI.26./ IM rendelet 15. § /1/ bekezdése alapján megfizetni.

Budapest, 2009. november 2.

Dr. Bodor Mária sk. a tanács elnöke
Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. előadó-bíró
Dr. Csőke Andrea sk. bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági írnok