

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság a dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a dr. M. B. által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti IV-XV. Kerületi Bíróság előtt 4.P.21.620/2006. számon folyt, és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.920/2008/3. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, az említett számú másodfokú határozattal szemben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

Í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.920/2008/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 15.000 /Tizenötezer/ Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Budai Központi Kerületi Bíróság előtt indult elfogultsági kifogás, illetőleg kijelölés folytán a Budapesti IV-XV. kerületi Bíróság előtt folytatott, egyesített perekben a felperes a 2004. június 22-én, 2005. február 17-én és március 29-én, valamint a 2006. február 2-án megtartott, alperesi közgyűlésen hozott valamennyi határozat érvénytelenségének a megállapítása iránt terjesztett elő keresetet.

A felperes a 2004. június 22-i közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását azért kérte, mert a közgyűlés határnapját megelőzően 8 nappal hamarabb nem kapta meg a közgyűlési meghívót. A közgyűlésre a férje e-mail címén kapott csak értesítést, amely szabályszerűnek nem tekinthető.

A közgyűlésen továbbá 3. sorszám alatt olyan határozatot is hoztak, amely az egyik tulajdonos költség viselésének mértékét módosította, ez azonban a közgyűlés napirendjén nem szerepelt.

A közgyűlésen döntöttek a 2004. évi költségfelosztás kérdésében is. Ez a költségfelosztás egyrészt alapító okirat ellenes volt, másrészt e kérdésekben nem is lehetett volna dönten anélkül, hogy a 2003-as gazdálkodást lezáró elszámolás elfogadásra került volna. /Alapító okirat II/ pont/.

A felperes a 2005. február 17-i közgyűlési határozatokat azért támadta meg, mert ennek az időpontjáról ismételt nem kapott értesítést. Emellett e közgyűlési meghívókat ő alá sem írta, holott 2004. szeptemberétől a társasháznak, vele együtt, összesen három közös képviselője volt. Sérelmezte azt is, hogy közös képviselő társától nem kapott jegyzőkönyvet a közgyűlésről.

A felperes előadta továbbá: a 2005. március 29-i közgyűlés döntött az SzMSz. elfogadásáról. Ezt a közgyűlést azonban ismét úgy hívták össze, hogy ő erről szabályszerű értesítést nem kapott. Sérelmezte ez esetben is, hogy a közgyűlési meghívót vele nem írtatták alá, továbbá a képviseletre és a szavazásra vonatkozó szabályokat megsértették.

Végül a 2006. február 2-i közgyűléssel kapcsolatban azt adta elő, hogy erről a közgyűlésről sem kapott értesítést. A közgyűlés gyakorlata sérti az ő, illetve a kisebbség jogait.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A 2004. június 22-én megtartott közgyűléssel kapcsolatban egyrészt arra hivatkozott, hogy a földhivatal utóbb törölte a felperes tulajdonjogának bejegyzését, ezért a felperes ebben az időpontban nem volt tulajdonos. Előadta továbbá, hogy a felperes a meghívót megkapta a férje e-mail címén, de azt írásos formában is bedobták a levélszekrényébe, és az a társasház lépcsőházában is kifüggesztésre került. Az alperes elismerte, hogy a közös költség felosztása tekintetében eltértek az alapító okirat rendelkezéseitől. Állította azonban, hogy 1992 óta ezzel kapcsolatban soha egyetlen tulajdonostársnak nem volt kifogása.

A 2005. február 17-i közgyűléssel összefüggésben azzal védekezett, hogy a felperes részére ajánlott küldeményként a meghívót megküldték, ennek az időpontja, igazolható módon, 2005. február 3-a volt. A közgyűlésen a felperesnek a férje jelen volt. Utalt arra is az alperes, hogy a 2005. március 29-i közgyűlésre a meghívót március 4-én postára adták. Ennek igazolására ajánlási blankettát csatolt az iratokhoz. Előadta azt is, hogy a közgyűlésen a felperest a férje képviselte.

A 2006. február 2-i közgyűléssel kapcsolatban az alperes azzal védekezett, hogy a meghívót a felperes részére ajánlott küldeményként is, január 23-án megküldték. Az "címezett elköltözött" jelzéssel érkezett vissza. Ettől függetlenül a lépcsőházi kifüggesztést és a postaládában való elhelyezés gyakorlatát változatlanul folytatták, a közgyűlésen a felperes férje jelen volt.

A kifogásolt közgyűléseken az alábbi döntések születtek.

A 2004. június 22-i közgyűlésen a jelenlevők megválasztották a közgyűlés tisztségviselőit. Az egyik tulajdonos költségeit, 3 főről 4 főre átszámítva felemelték, és elhatározták, hogy a költségviselésnek az arányait ily módon fogják módosítani. A közgyűlésen elhangzott, és határozat született abban a kérdésben, hogy a kéményt, valamint a kaputelefont javíttatni, vagy cserélni kell.

A 2005. február 17-én megtartott közgyűlésen közös képviselői tisztségéből visszahívták az erre a tisztségre 2004. szeptemberében megválasztott felperest. Ennek következtében kizárólag H. Sz. és V. A. maradtak közös képviselők.

A március 29-i közgyűlésen a tulajdonostársak döntöttek az SzMSz. egyes rendelkezéseinek a módosításáról. A 15. számú határozatukkal pedig elfogadták a szervezeti és működési szabályzatot.

A 2006. február 2-án megtartott közgyűlésről készült jegyzőkönyv szerint a jelenlevők döntöttek a kazánok soron kívüli megjavíttatásáról és ennek költségviseléséről, tárgyaltak a felperesi lakás terasza körül kialakult beázási problémákról.

Azokban az esetekben, amikor a közgyűléseken az egyes kérdésekben határozatok születtek, azokat többségi szavazással hozták meg.

A felperes a per folyamán folyamatosan állította azt, hogy az alperes perbeli képviselete nem megfelelő, a perben eljáró közös képviselő, illetőleg az általa adott meghatalmazás alapján eljáró ügyvéd képviseleti joga a jogszabályoknak, illetve a társaság határozatainak nem felel meg.

Ezzel kapcsolatban az alábbiak állapíthatók meg. A 2004. június 22-i közgyűlés időpontjában az alperes közös képviselői H. Sz. és V. A. voltak. A közgyűlési meghívókat ők írták alá. A pernek ebben a szakaszában a képviseletet dr. Sz. K. ügyvéd látta el, a 2005. február 10-én kelt, H. Sz. és V. A. által aláírt meghatalmazás alapján. /23.138/2004/5. sorszám alatti iratoknál csatolva./

A 2004. szeptember 10-i közgyűlésen hozott határozat szerint, az alperesnek valóban három közös képviselője volt: a felperes, H. Sz. és V. A.. A felperest azonban a 2005. február 17-i közgyűlésen visszahívták közös képviselői tisztségéből.

A 2005. október 20-i tárgyaláson elhangzott, hogy a felperes már nem közös képviselő, illetőleg, hogy új közös képviselőt választottak. Miután az új közös képviselő megválasztására és a tőle származó meghatalmazás becsatolására vonatkozóan az alperestől nem érkezett irat, ezért az elsőfokú bíróság ügygondnokot rendelt ki. Az ügygondnok ugyancsak dr. Sz. K. ügyvéd volt.

A Budapesti IV-XV. kerületi Bíróságon folytatott eljárásban, a 21.621/2006. számú iratoknál, 5. sorszám alatt szereplő beadvány értelmében a társasház közös képviselője B. B.. Csatolták az ennek igazolásáról szóló 2006. május 18-i közgyűlésről készült jegyzőkönyvet. Az ezt követő 2006. szeptember 27-i tárgyaláson az alperes képviseletében megjelent az ügygondnok, valamint dr. Cs. N. ügyvéd is, aki meghatalmazását 20.556/2006/8/A/1. alatt becsatolta. Azt B. B. írta alá.

Az elsőfokú bíróság dr. Sz. K.-t ügygondnoki tisztsége alól, a 20.556/2006/8. számú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt I. számú végzéssel mentette fel.

A felperes 2007. február 28-án kérte a közös képviselőt, hogy március 9-re, a megadott napirendi pontok mellett hívjon össze közgyűlést. A közös képviselő a kérelmet megkapta. Mivel nem intézkedett azonnal, a felperes 2007. március 20-án, március 28-ra közgyűlést hívott össze. Határozatképtelenség miatt a közgyűlés időpontját március 30-ban jelölte meg. Ugyanakkor erre a napra B. B. közös képviselő is közgyűlést hívott össze. A két közgyűlésnek a színhelye nem volt azonos. A felperes által összehívott közgyűlésen a tulajdonostársak közül egyedül N. D. jelent meg. Jelen volt továbbá a felperes házastársa és leánya, valamint egy ügyvéd is. Ez utóbbi személy megbízásának eredtére a jegyzőkönyvből arra lehet következtetni, hogy a felperes meghatalmazottja volt. N. D. közölte, hogy a közgyűlést nem tartja törvényesen összehívottnak,

és arról eltávozott. Ezen a közgyűlésen az 5. számú napirendi pont alatt a jelen lévő ügyvéd, mint meghatalmazott, azonnali hatállyal visszahívta a B. B.-ot, és közös képviselőnek a felperest - vagyis magát - választotta meg.

Az ugyanezen az időpontban tartott azon a közgyűlésen, amelyet B. B. a meghívója alapján tartott az alperes, a felperes maga is jelen volt.

A felperes a 2007. március 30-i eseményekről, a 2007. május 30-án megtartott tárgyaláson tett bejelentést. Közölte, hogy miután B. B.-t visszahívta és közös képviselőnek őt kell már tekinteni, ezért a dr. Cs. N. ügyvédnek adott meghatalmazást azonnali hatállyal visszavonja.

A becsatolt iratok szerint a tulajdonosoknak a felperes által összehívott közgyűlésen történekről nem volt tudomása.

A 2007. május 30-án elhangzottakra tekintettel az alperes 2007. július 2-án közgyűlést tartott, amelyet B. B. hívott össze. Ezen a közgyűlésen B. B. közös képviselői minőségét a 14. számú határozattal ismételten megerősítették, és azt is megállapították, hogy a felperes álképviselőként járt el.

A felülvizsgálati ellenkérelemhez az alperes becsatolt egy 2009. július 16-án megtartott közgyűlésről készült jegyzőkönyvet. Ebből az állapítható meg, hogy a 4. számú határozattal B. B. közös képviselői megbízását, megegyezéssel, 2009. július 31-el megszüntetik. Augusztus 1. napjával az új közös képviselő a N. Bt., akinek képviselői V. J. jár el. A felülvizsgálati tárgyalásra dr.M. B. ügyvédnek szóló meghatalmazást V. J. írta alá.

A felperes tulajdonosi helyzetét illetően az alábbiak állapíthatók meg. A felperes az ingatlant 2004. március 26-án vásárolta meg. Tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2004. március 29-én bejegyezték. A bejegyző határozattal szemben a rangsor elvének megsértése miatt indult eljárás. A földhivatal a felperes tulajdonjogának a bejegyzését elrendelő határozatot 2005. január 3-án megsemmisítette, majd január 25-én a tulajdonjog bejegyzését törölte. A földhivatal több ízben megismételt eljárása után végül is a törlő határozatot 2007. március 23-án ismételten meghozták. Időközben azonban tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem érkezett a felperes házastársától és leányától. A széljegyzés időpontja 2006. október 27-e, illetőleg 2007. január 16-a. A felperes ismételt bejegyzésének a széljegye 2007. április 6-i dátumú. Ez a tulajdoni lap 2007. június 11-én készült.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

A 2004. június 22-én megtartott közgyűléssel kapcsolatban kifejtette, hogy a közgyűlési meghívó tartalmazta a napirendet, a felperes értesítése szabályszerűen megtörtént. A felek közötti érdekellentét miatt a közgyűlési meghívót és a Sz. K.-nak szóló meghatalmazást neki nem kellett aláírnia.

A 2005. február 17-i és március 29-i közgyűléssel kapcsolatban az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a meghívót igazolt módon és időben postára adták. A közgyűléseken jelen volt a felperes és a férje is. Csak a napirendi pontokról tárgyaltak. A február 17-i közgyűlésen a felperest, mint közös képviselőt visszahívták. Erről tudomása volt, és ettől kezdve a közös képviselői feladatokat V. A. és H. Sz. látta el.

A közös képviselő személyével kapcsolatban az első fokú bíróság álláspontja az volt, hogy a perbeli képviselet a jogszabályoknak megfelelt, és a közgyűléseket is minden alkalommal a jogszerűen megválasztott közös képviselő hívta össze.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, eltérő indokokkal, helybenhagyta. Az iratokból megállapította, hogy a felperes tulajdonjogát 2005. január 3-án törölték, január 25-én az előző tulajdonost visszajegyezték. A felperes azóta nem tulajdonos a társasházban. A tulajdonosi jogokat pedig csak tulajdonos gyakorolhatja. A másodfokú bíróság utalt a BH 2008.210. szám alatt közzétett eseti döntésre. Azt nem tette vitássá, hogy a keresetlevél beadásakor a felperes még tulajdonos volt. Hivatkozva a Legfelsőbb Bíróság határozataira /BH 2003.864./, kifejtette, hogy a felperes az adásvételi szerződése alapján csak arra szerzett jogot, hogy az adásvételi szerződésből származó jogait gyakorolja, tulajdonosi jogokat nem gyakorolhatott.

A jogerős határozattal szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős határozat sérti a Tht. 33. § /1/ bekezdését, 42. § /1/ bekezdését, a Ptk. 8. § /1/ bekezdését és 368. § /1/ bekezdését, a Pp. 3. § /3/ és /5/ bekezdését, 48. §-át, 50. § /1/ bekezdését, 152. § /2/ bekezdését, 164. § /1/ és /2/ bekezdését, a 206. § /1/ bekezdését, 221. § /1/ bekezdését, továbbá az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § /3/ bekezdés a/ és b/ pontját, 42. § /1/ bekezdés a/ pontját, 46. § /1/ bekezdését, az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. törvény 3. § /5/ bekezdését, 4. § /1/ bekezdését, a Ptké. 38. § /2/ bekezdését.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint legitimációs és nem permegszüntetési kérdés, van-e a felperesnek keresetőségi joga vagy sem. Állította, hogy rendelkezik keresetőségi joggal tekintettel arra, hogy tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme széljegyezést nyert. A Ptk. 368. § /3/ bekezdése szerint jogosult volt a közgyűlésen részt venni, ott szavazati jogot gyakorolni. A tulajdonjog bejegyzésére a kérelem benyújtásának az időpontja az irányadó, ahogy azt a Legfelsőbb Bíróság a EBH 2006.1508. szám alatti elvi határozatában közzétette. 2004. március 29-én, miután tulajdonjogát ebben az időben jegyezték be, a közgyűlésen való részvételre feljogosítottaknak kell tekinteni. Sérelmezte, hogy a bíróságok nem tisztázták, hogy kik voltak a társasháznak a tulajdonosai, a közgyűlésen arra jogosultak szavazatok-e, a határozatokat megfelelő szótöbbséggel hozták-e. A felperes hivatkozott arra is, hogy V. G. az alperesnek nem volt közös képviselője. Sérelmesnek tartotta azt is, hogy az e-mailen küldött közgyűlési meghívót a férjének címezték. E körben utalt a bírósági döntések tárában 2008.1765. szám alatt közzétett jogesetre. Utalt arra is, hogy a meghívókat kizárólag V. A. írta alá, holott azok kiküldése időpontjában rajta kívül más személy is rendelkezett közös képviselői tisztséggel. Sérelmezte, hogy a tisztázatlan képviselői jog ellenére a bíróság nem rendelt ki ügygondnokot az alperes részére. A felperes álláspontja szerint a bíróságok megsértették az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) szabályait is, ugyanis az egyesítés miatt csak egy per volt folyamatban, ennek ellenére leletezés terhe mellett, illeték lerovásra kötelezték valamennyi közgyűlési határozat megtámadásával kapcsolatban előterjesztett kereseti kérelmére.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Álláspontja szerint az ügyben eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg, abból helytálló jogi következtetést vontak le, jogszabálysértés ebben a körben nem történt.

A felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős határozat nem jogszabálysértő.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel a Legfelsőbb Bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalni, van-e a felperesnek keresetőségi joga, szabályszerű volt-e az alperes perbeli meghatalmazása. Szabályszerűen hívták-e össze a közgyűléseket, figyelemmel a közös képviselő személyére, a meghívók elküldésének módjára, a közgyűlési meghívókon feltüntetett aláírásra. Kérdés volt továbbá, hogy a felperesnek a jogszabály alapján milyen mértékű illetéket kellett az eljárás során leróni.

Abban a tekintetben helytálló a felperes felülvizsgálati kérelme, hogy nem jogképesség, hanem perbeli legitimációs kérdés az, hogy az alperes közgyűlési határozatai érvénytelenségének megállapítása iránt jogosult volt-e pert indítani vagy sem, vagyis a közgyűlési határozatok megtámadásra jogosult tulajdonosnak kell-e tekinteni azt, akinek csupán tulajdonjog bejegyzése iránti széljegyzett kérelme szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A felperes tulajdonjogát, a 2004. március 26-án kelt adás-vételi szerződés alapján, 2004. március 29-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Tény az is, hogy a tulajdonjogot 2005. január 25-én, a január 3-án kelt határozat alapján törölték, majd több közigazgatási eljárást követően, a felperes tulajdonjoga a mai napig nincs bejegyezve. Ezek az események az alperes előtt is ismertek voltak. Ennek ellenére a felperest - és nem annak jogelődjét - folyamatosan tulajdonosként kezelte. A közgyűlési meghívókat a részére küldte meg. A közgyűléseken a felperes személyesen, vagy férje által képviselve, jelen volt. Őt a közgyűlés kötelezte pl. közös költség megfizetésére. Ebből pedig arra lehet következtetni, hogy az adás-vételi szerződés alapján, annak felhatalmazása szerint, a felperes jogosult volt a közgyűlési jogokat gyakorolni. Ilyen alapon a felperesnek a keresete nem utasítható el.

A Legfelsőbb Bíróság a határozatából is kitűnően, részletesen vizsgálta az alperes képviseletének a kérdését. Arra a következtetésre jutott, hogy a peres eljárás egy rövid szakaszától eltekintve ügygondnok kirendelése szükségtelen volt. Az alperesnek hol egy, hol kettő, hol három közös képviselője volt. Az ezzel kapcsolatos határozatok meghozatalának a folyamata ellenőrizhető a becsatolt iratok alapján. Ennek megfelelően az is megállapítható volt, hogy az ügyben eljáró jogi képviselők, arra jogosult közös képviselőtől nyerték a meghatalmazásukat.

Utal a Legfelsőbb Bíróság arra is, hogy a közgyűlési meghívók aláírása tekintetében az alperest nem terheli mulasztás. Miután önálló eljárási joggal rendelkeztek a közös képviselők, önállóan is jogosultak voltak közgyűlést összehívni. Annak nincs jelentősége, hogy kinek a számítógépéről érkeztek meg a meghívók, tekintettel arra, hogy az a közös képviselőktől /V. A., illetőleg H. Sz./ származtak. A 2006. október 24-én megtartott közgyűlésről készült jegyzőkönyv 9. oldalán pedig éppen a felperestől hangzott el, hogy meghatározott időszakban számítógépe nem volt alkalmas a közös képviselő leveleinek a fogadására, azonban ez a probléma azóta megoldódott. A Tht. 33. § /1/ bekezdése a közgyűlés összehívására, nem vitásan, írásbeli módot ír elő. Arra vonatkozóan azonban nincs rendelkezése, hogy mit tekint írásbeli összehívásnak. Az iratokból megállapítható, az összehívás akként történt, hogy a meghívókat

bedobták a levélszekrényekbe, és azt a lépcsőházban is kifüggesztették. A e-mailen történt tájékoztatás, az előírtakhoz képest többlet teljesítés volt, amelynek esetleges elmaradása az egyébként írásbeli összehívást nem teszi érvénytelenné. A 2005. március 29-én elfogadott, és a földhivatalhoz benyújtott SzMSz e kérdésben nem tartalmaz külön rendelkezést. A Tht. említett szabályai alapján ezért megállapítható, hogy a közgyűlések összehívására nem jogszabálysértő módon került sor.

A felperes eredetileg előterjesztett kereseti kérelmében a közgyűlésen jelenlevők tulajdoni arányait nem kifogásolta, illetőleg a közgyűlési határozatoknak a megtámadását nem ilyen okra alapította. Ezért ezzel a kérdéssel utóbb már nem lehet foglalkozni. Alaptalan emiatt a felülvizsgálati kérelemben erre vonatkozó előadás.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /Itv./ 40. § /1/ bekezdése értelmében, ha a fél egy eljárásban egy jogviszonyból eredő több igényét, vagy több jogviszonyból eredő igényeit érvényesíti, az eljárás tárgya értékének megállapításakor - a járulékok figyelmen kívül hagyásával - az előterjesztett igények együttes értékét kell figyelembe venni. A /2/ bekezdés értelmében vagylagos kérelmek esetében az illetéket csak egyszer, annak a kérelemnek megfelelő mértékben kell megfizetni, amely után a legmagasabb illeték jár. E szabályokból következik, hogy a felperes által indított több, utóbb pedig egyesített perekben minden egyes kereseti kérelem alapján az illetéket le kell róni, tekintettel arra, hogy nem vagylagos kérelem előterjesztése történt.

A Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján a jogszabályoknak megfelelő döntését meg tudta hozni, és ezért a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet - a másodfokú bíróságtól eltérő indokokkal, nagyobb részt osztva az elsőfokú bíróság indokolásában kifejtetteket - hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes az alperes képviseleti költségét a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles megtéríteni.

Budapest, 2010. január 18.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. előadó bíró, Dr.Csóke Andrea sk. bíró

*A kiadmány hitelül:
írnok*