

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.I.21.481/2021/7.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Kása Borbála Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe;

ügyintéző: dr. Kása Borbála ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe;

ügyintéző: dr. Kerényi Géza ügyvéd)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

53.Pf.632.478/2021/8.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

24.P.50.884/2020/21.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a másodfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasítja.

Az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 100.000 (százezer) forintban, míg a felperes felülvizsgálati költségét 30.000 (harmincezer) forintban állapítja meg, azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A különálló épületekből álló és épületenként részközgyűlések formájában működő alperes társasház a 2019. évre szóló költségvetését a részközgyűlési határozatok összesítésével 5/2/2019.(5) szám alatt fogadta el.

A felperes keresete és az alperes védekezése

[2] A felperes tulajdonostárs keresetével az 5/2/2019. (5.) számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Tht.) rendelkezéseinek, valamint kisebbségi érdekeinek sérelme miatt. Az alaki szabályok megsértésére is hivatkozott, egyebek mellett azért, mert – állítása szerint – sem a meghívót, sem a mellékletét képező előterjesztéseket nem függesztették ki a társasházban.

[3] Az alperes a kereset elutasítását kérte, és előadta, hogy a meghívókat valamennyi lépcsőházban kifüggesztették.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéletében az alaki érvénytelenségi okok tekintetében úgy foglalt állást, hogy a meghívó megküldése megfelelt a Tht. 33.§ (1) bekezdésében előírtaknak és megalapozatlannak találta a felperes további alaki, illetve tartalmi hivatkozásait is.

[5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva helyt adott a keresetnek. Ítélete indokolásában rámutatott, hogy a per adatai szerint kizárólag a meghívó kifüggesztésére került sor, a mellékletekre nem, ez az eljárás pedig nem felel meg a Tht. 33.§ (1) bekezdésének, az ilyen előzmények után megtartott közgyűlés határozata ezért alaki okból érvénytelen. Megjegyezte a másodfokú bíróság, hogy K.T. tulajdonostárs tanúvallomásából az is kiderült, hogy az egyik épületben a meghívó kifüggesztése sem történt meg. Mivel az érvénytelenséget egyetlen ok is megalapozza, a másodfokú bíróság a további érvénytelenségi okok fennállását nem vizsgálta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Tht. 33.§ (1) bekezdésének téves értelmezésével következtetett arra, hogy a társasházi épületben kifüggesztett meghívóval együtt valamennyi, a tulajdonosok részére megküldött mellékletét is ki kell függeszteni, a hivatkozott jogszabályi rendelkezés kizárólag a meghívó kifüggesztését írja elő és csak a következő rendelkezés, a Tht. 34.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy az előterjesztéseket is mellékelni kell. Ellene szól a kifüggesztésnek az is, hogy az előterjesztések védett adatokat is tartalmaznak, mindezek alapján a másodfokú bíróság a Tht. 33.§ (1) bekezdésének téves alkalmazásával mondta ki a közgyűlési határozat érvénytelenségét, jogszabálysértő ítélete hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyásának van helye.

[7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Érvelése szerint a Tht. 33.§ (1) bekezdését a 34.§ (2) bekezdésével együtt kell értelmezni, az együttes értelmezés eredménye pedig az, hogy a Tht. 34.§ (2) bekezdésében szabályozott kötelezettség a kifüggesztett meghívóra is irányadó. Ezt az értelmezést támasztja alá a Tht. kommentárja, a Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának összefoglaló véleménye és precedensértékű határozatai is. Az adatvédelmi szempontokat felülírja a tulajdonostársak tájékoztatásának szükségessége, csak így garantálható tulajdonosi jogaik korlátozásmentes gyakorlása és a döntéshozatal jogszerűsége. Utóbbi körben ugyancsak a Kúria precedensképes határozatára hivatkozott, hozzátéve, hogy a védendő adatok felismerhetetlenné tételére is lehetőség van.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

[9] A Kúria elöljáróban rögzíti, hogy mivel a másodfokú bíróság kizárólag a kifüggesztett meghívó mellékleteinek hiánya miatt, alaki okból mondta ki a közgyűlési határozat érvénytelenségét, a felülvizsgálat tárgyát is kizárólag ez az érvénytelenségi ok képezhetette, erre vonatkozott az alperes felülvizsgálati érvelése is.

[10] A tulajdonostársak közgyűlésre történő meghívását a Tht. 33. és 34.§-ai szabályozzák, felsorolva a meghívó közlésére vonatkozó eljárást [Tht. 33.§ (1) bekezdés], a meghívó tartalmi elemeit [Tht. 34.§ (1) bekezdés] és a szükséges mellékleteket [Tht. 34.§ (2) bekezdés]. A közgyűlési meghívás hatálya – azaz a közgyűlés megtartásának a Tht. 33.§ (1) bekezdésében meghatározott alaki előfeltétele – a tulajdonostárs írásban történő meghívásához kötődik [Tht. 33.§ (1) bekezdés], a törvény emellett előírja a meghívó egyidejű kifüggesztését a társasházban. Rámutat a Kúria, hogy a Tht. szabályai ugyan kógensek, ezen belül is túlnyomórészt imperatívák, a kötelező erő sem ruházhatja fel azonban a normát olyan tárgyi hatállyal, mellyel az eredendően nem rendelkezik. A Tht. 33.§ (1) bekezdésének második mondata világosan fogalmaz: a tulajdonostársat személyére szóló meghívóval, írásban kell meghívni a közgyűlésre. A meghívó egyidejű kifüggesztése nem személyre szól, hanem a társasházközösség egészéhez, tájékoztató szerepet tölt be, melynek célja az, hogy az érintettek már a meghívó kézhezvételétől függetlenül is értesüljenek a közgyűlés kitűzéséről, időpontjáról, napirendjéről, és a személyre szóló meghívás bármely okból történő elmaradása esetén a szükséges intézkedéseket megtehessék. A tájékoztató jellegnek köszönhetően a kifüggesztés hiánya önmagában nem, csupán a személyre szóló meghívás fogyatékosága esetén vezethet a közgyűlési határozat alaki érvénytelenségére: a Tht. 34.§ (2) bekezdésének előírása csupán a személyre szóló meghívást érinti, tájékoztatási kötelezettség a mellékletekhez nem kapcsolódik. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a Tht. 33.§ (1) bekezdésének második mondata kifejezetten a meghívó „egy példányának” kifüggesztését írja elő, és a tulajdonostársak „meghívása”, azaz személyre szóló, írásbeli értesítése az, amely a meghívó mellett a mellékletek közlését is magában foglalja.

[11] A rendelkezésre álló adatok szerint az alperes a részközgyűlés meghívóját kifüggesztette az érintett lépcsőházban, ezzel a Tht. 33.§ (1) bekezdésében foglalt törvényi

kötelezettségének eleget tett, a mellékletek kifüggesztésének hiánya miatt a közgyűlés határozata nem érvénytelen. A kifüggesztés jogintézménye ebben az összefüggésben valójában a kézbesítési segédlet szerepét tölti ki, önmagában sem szabályszerűvé, sem szabályszerűtlenné nem teszi a tulajdonos meghívását, része annak, elmaradásából azonban nem következik, hogy a tulajdonost nem, vagy nem szabályszerűen hívták meg a közgyűlésre. Figyelemmel arra, hogy valamennyi tulajdonos csak az őt saját személyében ért sérelmet érvényesítheti, a felperes tulajdonostárs meghívásán túlmutató érvénytelenségi következmény a kifüggesztés esetleges hiányának sem tulajdonítható, arra pedig a felperes nem hivatkozott, hogy a meghívót és az előterjesztéseket a részére nem kézbesítették. A kifüggesztés tehát a meghívás aktusán belül értelmezendő kötelezettség, s mint ilyen, az érintett tulajdonostárs vonatkozásában értékelhető annak elmaradása is: valamennyi, egyébként szabályszerűen meghívott tulajdonosra kiható és a közgyűlési határozat érvénytelenségét előidéző joghatása nincs. A Kúria konkrét ügyben már korábban kifejtette, hogy minden tulajdonos csak a saját sérelmét érvényesítheti, ami a közgyűlési meghívás témakörén belül úgy értelmezendő, hogy más tulajdonos meghívásának szabályszerűtlenségére csak akkor hivatkozhat eredményesen, ha ez a körülmény idézte elő a közgyűlés határozatképtelenségét (Pfv.I.21.696/2012/8), utóbbi ugyanis már a saját sérelme. Az adott esetben határozatképtelenségi helyzet nem merült fel, így – a felperes írásban, a Tht. 33. § (1) bekezdésének megfelelő meghívására figyelemmel – a kifüggesztés hiányának ez okból sincs jelentősége.

[12] A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság a Tht. 33.§ (1) bekezdésének téves értelmezésével mondta ki a per tárgyát képező közgyűlési határozat érvénytelenségét, s mivel eltérő jogi álláspontja miatt a felperes további érvénytelenségi hivatkozásait nem vizsgálta, e célból új másodfokú eljárás lefolytatása szükséges, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította.

[13] Az új másodfokú eljárásban az alaki érvénytelenség előzőekben kifejtett hiányára tekintettel a további fellebbezési hivatkozásokat is meg kell vizsgálni és annak alapján dönteni a felperes fellebbezéséről.

Záró rész

[14] A hatályon kívül helyező rendelkezésre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket: a peres felek jogi képviselőjével kapcsolatos, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjat és az alperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 424. § (4) bekezdés második mondata alapján csupán megállapította, azzal, hogy e költségek viseléséről az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró