

2013 01.31.

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság
48.Pf. 636.097/2012/4.



PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG
PERKÖLTSÉGTARTÓ IRODA
2
2013 -01- 2 2

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a dr. Sárdi László Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Sárdi László (1053 Budapest, Veres Pálné u. 37.) által képviselt **dr. Szeéphalmi István** (1053 Budapest, Papnövelde u. 2. fszt. 1.) **felperesnek**, a dr. Simon Zsuzsanna Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Simon Zsuzsanna (8500 Pápa, Major u. 16. I/1.) által képviselt **1053 Budapest, Papnövelde u. 2. szám alatti Társasházközösség** (1053 Budapest, Papnövelde u. 2.) **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2012. április 20. napján kelt 8.P. 53.281/2011/9. számú ítélete ellen a felperes által 10. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy az alperesi társasház 2010. május 26. napján tartott közgyűlésén meghozott valamennyi határozata érvénytelen. Mellőzi a felperes elsőfokú perköltségben marasztalását.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 67.225,- (hatvanhétezer-kettőszáz-huszonöt) Ft együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 8 napon belül lelet készítésének terhével rójon le 3.000,- (háromezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700,- Ft perköltséget.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes az alperesi társasházközösség tulajdonostársa. Az alperesi társasház közös képviselője 2010. május 26. napjára közgyűlést hívott össze. A közgyűlésre szóló meghívókat a közös képviselő kézbesítette a tulajdonostársak részére.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdésére utalva az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes alaki okra hivatkozással kérte a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását. A Tht. 33. § (1) és (2) bekezdése, valamint az alperes szervezeti és működési szabályzata III. fejezetének 7. pontja alapján megállapította, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdésére és 164. § (1) bekezdésére figyelemmel az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 2010. május 26-i közgyűlésre szóló meghívó a felperes részére a közgyűlés időpontja előtt legalább 8 nappal írásban megküldésre került, mellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen kifüggesztették.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg Jeney Attilát, a Számvizsgáló Bizottság tagját, aki úgy nyilatkozott, hogy nem volt jelen, amikor a közös képviselő bedobta a postaládákba a perbeli

közgyűlésre szóló meghívót, de a közös képviselőt nagyon precíz, törvénytisztelő embernek ismeri, aki maradéktalanul betartja a jogszabályokat. Minden közgyűlésre mindig időben megküldte a meghívókat úgy, hogy vagy saját maga, vagy a felesége minden tulajdonostárs postaládájába azokat bedobta. Előadta, hogy a közös képviselő mindig időben kiküldi a meghívókat, már csak azért is, hogy a külföldi tulajdonosok időben megkaphassák azt. Azzal egyidejűleg, hogy a meghívókat bedobja a postaládába, a faliújságra is kifüggeszti azt. Ismerve a közös képviselő precizitását, kizártnak tartja, hogy ne lett volna bedobva a felperes postaládájába a perbeli közgyűlésre szóló meghívó, illetve, hogy ne lett volna kifüggesztve az a faliújságra.

Az elsőfokú bíróság Mátai József, az alperesi társasházközösség tulajdonostársának tanúvallomása alapján megállapította, hogy a perbeli közgyűlésre szóló meghívó a közgyűlés időpontja előtt 8 vagy 10 nappal be volt dobva a postaládájába, és ki volt függesztve a hirdetőtáblára. A tanú előadta, hogy nem volt jelen, amikor a közös képviselő bedobta a perbeli közgyűlésre szóló meghívókat a postaládákba, de biztos, hogy határidőben ezt megtette, mert a közös képviselőt rendkívül precíz, pontos embernek ismerte. Több társasházat is vezetett, ő vitte a leghatékonyabban a társasház ügyeit.

Az elsőfokú bíróság meggyőződése a tárgyalás közvetlenségének elve alapján az volt, hogy mindkét tanú a vallomásának megtételekor elfogulatlanul, a valóságnak megfelelő módon adta elő a tudomására jutott tényeket, szavahihetőségüket illetően kételye nem merült fel.

Mátai József tanú emlékezett, hogy a közgyűlés időpontja előtt 8 vagy 10 nappal be volt dobva a postaládájába az arra szóló meghívó, és ezzel egyidejűleg az a hirdetőtáblára kifüggesztésre került. Mindkét tanú egyezően nyilatkozott arról, hogy a perbeli közgyűlést összehívó közös képviselőt precíz, pontos embernek ismeri, aki mindig maradéktalanul betartja a jogszabályokat, és a közgyűlési meghívókat mindig időben megküldi, valamint azzal egyidejűleg ki is függeszti.

Mіндеzek alapján a tanúvallomásokra figyelemmel, bizonyítottanak találta az alperes azon tényállítását, hogy a perbeli közgyűlés összehívása a Tht. 33. § (1) és (2) bekezdésének, valamint az SZMSZ III. fejezet 7. pontjának megfelelően szabályszerűen történt.

A pereszes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes perköltségének viselésére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását kérte a kereseti kérelme szerint.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy a perbeli közgyűlésre írásbeli meghívót egyáltalán nem kapott, ekként tulajdonosi jogai és érdekei súlyosan sérültek. Erre figyelemmel terjesztette elő keresetét a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz a 2010. május 26. napján tartott közgyűlés valamennyi határozatának megsemmisítése, továbbá az alperes ezen a napon tartott közgyűlése anyagának becsatolása, és az alperes perköltségben való marasztalása iránt.

Előadta, hogy az eljárásban az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 2010. május 26-i közgyűlésre szóló meghívót részére a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal írásban megküldte, mellyel egyidejűleg annak egy példányát a társasházban jól látható helyen kifüggesztették. Az alperes a meghívó megküldését igazolni nem tudta. A kihallgatott tanúk sem tudtak érdemben nyilatkozni a meghívó felperes részére bármilyen formában történő megküldése körülményeire. A saját bevallásuk szerint sem voltak jelen annak a felperes postaládájába való bedobásakor, így nem láthatták a

meghívó hozzá való eljuttatását. Ebből következően a tanúvallomások logikailag sem alkalmasak az alperesi előadás bizonyítására, az ügy szempontjából lényeges körülményekre nem tudtak releváns nyilatkozatot tenni.

Mivel a közgyűlésre meghívót nem kapott, a perbeli közgyűlésen hozott határozatok megsemmisítését kérte a bíróságtól, de általánosságban a peres eljárás azt célozta, hogy kellő nyomatékkal rábírja az alperest a jövőbeni törvényes működésre. A tanúknak nem általánosságban, hanem a perbeli közgyűlés meghívója megküldésének konkrét körülményeire kellett volna nyilatkozatot tenniük. Ha pedig ilyen nyilatkozat tételére nem képesek, úgy előadásuk nem igazolhatja az alperesi előadást. Ekként az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a tanúvallomások alapján az ítélet szerinti következtetésre jutott.

Tévedett továbbá akkor is, mikor a tanúkat elfogulatlan, érdektelen személyként értékelte. A felperes a 2011. október 4-i tárgyaláson kiemelte, hogy Máta József és Jeney Attila közösen több ízben is az ügyvédi kamaránál őt feljelentették, ekként érdektelennek nem tekinthetőek. Ennek ellenére az ő előadásuk, nyilatkozatuk alapján az elsőfokú bíróság bizonyítottan találta az alperesi állítást.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével nem értett egyet.

A 2003. évi CXXXIII. törvény 33.§ (1) bekezdése szerint a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. A felperes keresetét arra alapozta, hogy az alperes közös képviselője ezen kötelezettségnek nem tett eleget.

A bizonyítékok alapján az alperesi társasházban az a kialakult gyakorlat, hogy az egyes tulajdonostársak postaládájában helyezik el az írásbeli meghívókat, ezért a perben az alperesnek azt kellett bizonyítania, hogy ily módon a felperest a perbeli közgyűlésre - a nyolcnapos időköz megtartásával - írásban meghívta. Az alperes indítványára az elsőfokú bíróság tanúkat hallgatott meg, akik általánosságban nyilatkoztak arról, hogy a volt közös képviselő minden tulajdonostársnak az SZMSZ III. fejezet 7. pontja szerinti határidőben eljuttatta a közgyűlési meghívókat. Ezen tanúvallomások azonban a perben vitás tény, azaz, hogy a felperest a közös képviselő írásban a perbeli közgyűlésre meghívta, bizonyítására nem voltak alkalmasak. Azt egyik tanú sem látta, hogy a közös képviselő a felperes postaládájába a közgyűlési meghívót bedobta.

Az alperesi bizonyítás sikertelen volta folytán a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a 2010. május 26-i közgyűlésre a felperest írásban nem hívták meg, ezért a Th. 33.§ (1) bekezdésének megsértésére figyelemmel a közgyűlésen hozott valamennyi határozat érvénytelen. Az elsőfokú ítéletet a Pp. 253.§ (2) bekezdésének második fordulata alapján ezért teljes egészében megváltoztatta és a keresetnek helyt adott.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán az alperes teljes pereszertessé vált, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239.§-ával alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes első- és másodfokú perköltségének viselésére.

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság
48.Pf. 636.097/2012/4.

4

A megállapított elsőfokú perköltség a peres eljárásnak az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés a) pontja és 42.§ (1) bekezdése alapján számított 21.000,- Ft illetékből, és a felperes jogi képviselőjének a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja és 4/A.§-a alapján számított 22.225,- Ft ügyvédi munkadíjából áll.

A felperes a másodfokú eljárásban ügyvédi munkadíj megállapítását nem kérte, ezért a felperes másodfokú perköltsége az Itv. 39.§ (3) bekezdés b) pont második fordulata és a 46.§ (1) bekezdése alapján számított 24.000,- Ft fellebbezési illetékből áll.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy a felperes fellebbezésén csak 21.000,- Ft illetéket rótt le 24.000,- Ft helyett, ezért az Itv. 74.§ (1)-(2) bekezdésére figyelemmel kötelezte lelet készítésének terhe mellett további 3.000,- Ft fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2013. január 16. napján

dr. Pávlisz Beatrix Hajnalka s.k.
előadó bíró

dr. Boda Dalma s.k.
a tanács elnöke

dr. Stecbauer Anita s.k.
bíró

A kiadmány hitelül

