



A bíróság () / ügyvéd által
képviselt G() felneresnek, ()
Ügyvédi Iroda, üg() ügyvéd / 2021 Győri, ()
által képviselt () Társasház /
1^/ alperes ellen, közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított
perében, meghozta az alábbi

ÍTÉLETET:

A bíróság a felperes keresetét *elutasítja*.

A bíróság kötelezi a felperest arra, hogy, legkésőbb 15 napon belül, az alperesnek fizessen meg összesen 25.400,-/huszonötezer-négyszáz/Ft perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet 5 példányban a Győri Járásbíróságon lehet előterjeszteni, de a Győri Törvényszékhez címezve.

A másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálhatja el a fellebbezést, ha

- ezt a fellebbezési határidő lejárta előtt a felek közösen kérték,
- ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az Állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik,
- csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos,
- a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul,

és a fellebbező fél a fellebbezésében nem kérte tárgyalás tartását.

Ha a fellebbező fél akár a fellebbezésében, akár a másodfokú bíróság felhívására, illetve a fellebbező fél ellenfele a másodfokú bíróság felhívására tárgyalás tartását kéri, a fellebbezést tárgyaláson kell elbírálni.

INDOKOLÁS:

A bíróság, a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján, az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes az alperesi társasház tagja,
helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa. Az alperesi társasházban a
2013. szeptember 18. napja óta, látja el a közös képviselői feladatokat.

Az alperesi társasház 2013. december 12. napjára rendkívüli közgyűlést hívott össze, amelynek napirendi pontjaként jelölte meg a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és a hitelesítők megválasztását, valamint az adósságrendezés miatt szükséges, pót-befizetés előírásáról szóló döntés meghozatalát. A közgyűlés összehívását az indokolta, hogy az alperesi társasház képviselőjének, 2013. december 5. napján, a t. munkatársával folytatott egyeztetése során, tudomására jutott az, hogy a közüzemi szolgáltató felé több millió Ft-os tartozás áll fenn, melyből 4.000.000,- Ft összegű távhődíj tekintetében jogerős fizetési meghagyás is terheli az alperest. A távhődíj-tartozás ki nem egyenlítése esetén a szolgáltató a szolgáltatást megszünteti, vagy végrehajtást indít az alperes ellen.

A felperes a 2013. december 6. napján elküldött rendkívüli közgyűlésről szóló meghívót 2013. december 9. napján vette kézhez. A 2013. december 12. napjára összehívott rendkívüli közgyűlés nem volt határozatképes, így a megismételt közgyűlést, az eredeti időponthoz képest, későbbi időpontra tűzte ki a közös képviselő. A közgyűlésen a tulajdonosok 2892/10000 tulajdoni hányadban jelentek meg, illetve képviseltették magukat.

A közgyűlésen megjelent a t. képviselője, aki kifejtette, hogy az alperesi társasháznak, 2013. december 31. napjáig, 5.990.700,- Ft a fennálló tartozása, a távhőszolgáltató felé. Az alperesi társasház részére, az adósság rendezése érdekében, „ultimátumot” adott: Amennyiben 2013. december 20. napjáig nem fizetnek meg a tartozásukból 2.000.000,- Ft-ot, a szolgáltatónak két lehetősége marad: vagy megindítja a társasházzal szemben a végrehajtást, vagy megszünteti a szolgáltatást. Amennyiben a társasház határidőre megfizeti a fenti összeget, megkezdődhetnek az egyeztetések a még fennálló tartozás részletekben történő megfizetéséről.

A közgyűlés az 1/2013.12.12. számú határozatot 2892/2892 arányú, egyhangú szavazattal elfogadta. Hasonlóképpen egyhangú igen szavazattal fogadta el a közgyűlés a megválasztandó levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, valamint a jegyzőkönyv-hitelesítők személyét, a 2/2013. 12.12. számú határozattal. A közgyűlésen – azaz, a megismételt közgyűlésen – a jelenlévők egyszerű szavazattöbbséggel, 2766/3283 tulajdoni hányaddal, elfogadták a 3/2013.12.12. számú közgyűlési határozatot, amely szerint a tulajdonosok, 2013. december 19. napjáig, 400,- Ft/tulajdoni hányad összegben, pót-befizetésre kötelesek. A felperes a közgyűlésen nem vett részt, csupán a képviselője, aki ez utóbbi határozat ellen szavazott.

A felperes, a törvényes határidőn belül előterjesztett keresetében, az 1/2013.12.12., számú, a

2/2013.12.12. számú, valamint a 3/2013.12.12. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte, jogszabálysértésre hivatkozva.

A felperes előadta, hogy a társasházakról szóló, 2003. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 33. § (2) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel, nem állt fenn olyan sürgős eset, amely indokolhatná az írásbeli meghívó késedelmes – azaz a közgyűlés és a kézbesítés közötti nyolc napos időköz megsértésével való – megküldését. A felperes hivatkozott még a BH. 2007.265. számú eseti döntésre, valamint az alperesi társasház Szervezeti és Működési Szabályzatára, amely a meghívók kézbesítése és a közgyűlés napja közti időtartam tekintetében, a Tht. rendelkezéseire képest, még szigorúbb szabályokat ír elő. A felperes szerint kétség fér ahhoz, hogy az alperesi társasház közös képviselője 2013. december 5. napját megelőzően ne értesült volna már az évek óta halmozódó távhődíj-tartozásról. A felperes sérelmezte, hogy a közgyűlésen a tartozásokról, az alperes pénzügyi helyzetéről, írásbeli, számszerű adatokkal alátámasztott tájékoztatást nem kaptak, arról, indokolt-e a pótbefizetés.

Hivatkozott továbbá a felperes arra, hogy a meghívó nem felelt meg a Tht. 34. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt tartalmi követelményeknek, továbbá hivatkozott a Tht. 37. §-ára is, mivel a meghívó nem tartalmazta a megismételt közgyűlés esetére vonatkozó, eltérő határozatképességi szabályra a figyelemfelhívást, és nem mellékeltek a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó, írásos előterjesztéseket. Utóbbiak hiányában, felperes álláspontja szerint, a 3/2013.12.12. számú közgyűlési határozat tartalmilag megalapozatlan, hiszen nincs alátámasztva pontos számadatokkal.

Tekintettel arra, hogy a felperes véleménye szerint a közgyűlés összehívása több okból is sérti a Tht. rendelkezéseit, így a közgyűlésen meghozott valamennyi határozat érvénytelen.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének – jogalap hiányában – történő elutasítását kérte.

Az alperes előadta, hogy - a közgyűlési meghívó részeként - határozati javaslatot azért nem tudott előterjeszteni, mert a pótbefizetés mértékének konkrét meghatározásához szükséges volt a [] által felajánlott fizetési konstrukció megismerésére, melyet a cég képviselője csak a közgyűlésen tárt a megjelent tulajdonosok és az alperes képviselője elé. Az alperes részletezte a sürgősség fennállásának okait, körülményeit. Az alperes véleménye szerint, az események szoros egymásutánisága – 2013. december 5. napján egyeztetés a [] munkatársával, tudomásszerzés a szolgáltató felé fennálló tartozásról, 2013. december 6. napján a meghívók kiküldése, 2013. december 12. napja a rendkívüli közgyűlés napja, 2013. december 19. napja a fizetési határidő utolsó napja –, a sürgősség-fogalmát vitathatatlanul kimeríti. Hangsúlyozta az alperes ugyanakkor azt is, hogy az alperesi társasház képviselőjét a [] Bt. 2013. szeptember 18. napja óta látja el. A társasház tényleges anyagi helyzetéről, a folyamatban lévő peres eljárásokról, a korábbi közös képviselőtől nem kapta meg a kellő tájékoztatást, amely lehetővé tette volna az azonnali intézkedést.

Az 1/2013.12.12. számú és a 2/2014.12.12. számú határozat érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet az alperes nem tudta értelmezni, mivel a felperes képviseletében eljáró személy e két határozat ellen nem emelt kifogást. Kitért arra, hogy a perbeli esetben nem egy eleve megismételt közgyűlés külön meghívóját kellett kiküldeni, hanem csak az eredeti közgyűlési meghívó került kiküldésre, így a felperes által hivatkozott, a megismételt közgyűlésre vonatkozóan határozatképességi szabály közlésének elmaradása, nem sért jogszabályi rendelkezést.

A bíróság a 8/1. számú, bizonyítási teher kiosztásáról szóló végzésében, a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján, a bizonyítási terhet úgy osztotta ki, hogy felperest terheli annak bizonyítása, a 2013. december 12. napjára összehívott társasházi közgyűlés milyen okból sérti a Tht. rendelkezéseit, valamint az, hogy az alperes 2013. december 12. napján megtartott közgyűlése által hozott, 3/2013/12.12. számú határozata miért sérti a kisebbség jogos érdekeit; az alperesnek pedig a közgyűlés összehívásának a sürgősségét kelle bizonyítani.

A felperes keresete, az alábbiak szerint, nem megalapozott.

A felperes, a per során a kiosztott bizonyítási teherre tekintettel, F valamint tanúkenti meghallgatását, míg az alperes, a sürgős eset fennállásának bizonyítására, I tanú meghallgatását indítványozta.

Árki Éva tanú a tárgyaláson tett vallomásában kifejtette, sérelmezte a 2013. december 12. napjára összehívott közgyűléssel kapcsolatban azt, hogy a meghívó nem tartalmazott konkrétumot a tartozás mértékéről, a pót-befizetés várható összegéről. Véleménye szerint a szolgáltató képviselőjének a közgyűlésen való jelenléte egyfajta pszichikai nyomást jelentett a közgyűlésen résztvevőkre, elegendőnek találta volna, ha a meghívó a társasházat érintő tartozásokat, pót-befizetés szükségességét, mértékét és a határidejét tartalmazza. A tanú ugyanakkor arról sem volt meggyőződve, hogy az alperesnek csupán 2013. december 5. napján jutott tudomására a távhőszolgáltató felé fennálló, milliós összegű tartozás. Mindezek mellett azonban megjegyezte, hogy szerinte a szolgáltatás megszüntetésének reális veszélye fenn állt.

I tanú a vallomásában szinte ugyanazon problémákat emelte ki, mint a felperes, nevezetesen a meghívó kézbesítésének módját, a meghívó tartalmi hiányosságát, a megismételt közgyűlés összehívásának körülményeit, valamint sérelmezte az alperes tartozás rendezése iránt tett intézkedéseinek elkészségét, és véleménye szerint, az alperesi közös képviselő mulasztása miatt vált szükségessé az azonnali intézkedés, és a pót-befizetés rövid határidőn belüli teljesítésének a kényszere. Nem gondolta, hogy fennállna a reális esélye a szolgáltató képviselője által előirányzott szolgáltatás-megszüntetésnek.

F munkatársa, vallomásában előadta azt, hogy az alperesi társasház közös képviselőjével első alkalommal 2013. december elején találkozott, amikor elmondta neki a közös képviselő, hogy a kapcsolatfelvétel elhúzódásának az oka az,

hogy a korábbi közös képviselő csak késve adta át a társasház iratait, sőt a fizetési meghagyásokat nem is kapta meg tőle. A közös képviselő kérésére jelent meg a a perbeli közgyűlésen, ahol tájékoztatta a megjelent tulajdonosokat, illetőleg azok képviselőit, a szolgáltatóval szemben fennálló tartozásairól, a 2.000.000,- Ft megfizetéséről, annak határidejéről, ennek elmulasztása esetén a lehetséges, várható következményekről, hozzátéve, hogy egyezségi ajánlatuk kivételesnek tekinthető, az évek óta felhalmozódó távhődíj-hátralék összegére tekintettel. Megerősítette az alperes azon állítását, miszerint a 2013. december 5. napján történt találkozásukkor ő a közös képviselővel a távhődíj-tartozás tényleges mértékét nem tudta közölni. Hangsúlyozta, hogy, tudomása szerint, az alperesi képviselő intézkedésének az oka a korábbi közös képviselő iratok átadásával való késedelmeskedése volt, valamint az, hogy egyes iratokat nem is adott át. A tanú elmondta azt is, a nemfizetés esetére kilátásba helyezett következmények valamelyikének, esetleg mindegyikének, a szolgáltató részéről való alkalmazása, bekövetkezett volna.

A bíróság, a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A bíróság a felperes által a bíróság elé tárt bizonyítékokat (a keresetlevél mellékleteit, a felperes - és az alperes képviselője által tett írásbeli nyilatkozatokat, a tanúk vallomásait), a meggyőződése szerint értékelve arra a megállapításra jutott, hogy a kiosztott bizonyítási kötelezettségnek felperes nem tett eleget, az alperes viszont eleget tett.

A bíróság tényként kezelte, hogy a meghívók kiküldésére 2013. december 6. napján került sor, azt a felperes 2013. december 9. napján vette kézhez. Nem vitatható az, hogy a meghívók kézbesítése és a rendkívüli közgyűlés napja között nem telt el 8 nap.

A bíróság azt vizsgálta, hogy vajon fennállnak-e a a Tht. 33. § (2) bekezdése szerinti sürgősség azon kritériumai, amely a társasházi közösség anyagi és egyéb érdekeinek védelme szempontjából olyan jelentőséggel bírnak, amelyek a sürgős eset fogalmát kimerítik. A bíróság osztotta az alperes azon hivatkozását, miszerint a közgyűlés rövid időn belüli összehívására, a feltárt körülmények, kellő indokot szolgáltatottak. A bíróság hangsúlyozza, hogy a Tht. 33. § (2) bekezdésében szereplő felsorolás arra vonatkozóan, hogy mi számít sürgős esetnek, nem taxatív, csupán példálózó jellegű. Az alperes az eljárás során végig arra hivatkozott, hogy a távhődíj-tartozás 2013. december 5. napján, a szolgáltatóval történt egyeztetés folytán jutott tudomására, ahol pontos szám adatokkal a szolgáltató még nem tudott szolgálni. Ezen állítását támasztotta alá a tanú vallomása is. Ezért a bíróság elfogadta azt, hogy az alperes csak 2013. december 5. napján került olyan helyzetbe, hogy - a társasház likviditási problémáinak tudatában - a közgyűlést a lehető legközelebbi napra kitűzze, annak érdekében, hogy a társasház a téli hónapokra ne maradjon fűtés és meleg víz nélkül, így ezen szempontok alapján a sürgős eset maradéktalanul megvalósult. Mind ezek emellett a szolgáltató képviselője megerősítette az alperes azon hivatkozását, mely véleményét a tanú is osztott, hogy a szolgáltatás megszüntetésére, illetve a végrehajtás megindítására reális lehetőség volt, hiszen egy régóta felhalmozódó, több milliós követelése volt a szolgáltató részéről a társasház felé, ami a tanúknak az alperessel szemben,

ráadásul 4.000.000,- Ft-ra vonatkozóan jogerős fizetési meghagyással.

A felperes által hivatkozott, BH2007.265. számú eseti döntés a meghívók kézbesítésére vonatkozó általános szabályok szerinti jogértelmezést és jogalkalmazást segíti, nem pedig jelen perben fennálló, sürgős esetre vonatkozatható.

A bíróság, a rendelkezésére álló adatok alapján, arra az álláspontra jutott, hogy a rendkívüli közgyűlés meghívója - figyelemmel a Tht. 34. § (1) és (2) bekezdéseire, és 37. §-ára – az adósságrendezéssel és a pót-befizetéssel kapcsolatban konkrét adatokat azért nem tartalmazhatott, mert az alperes - a közgyűlésen jelenlévőkkel együtt – értesült, a szolgáltató munkatársának elmondásából, a ténylegesen fennálló tartozás összegéről, valamint a szolgáltató lehetséges megoldási ajánlatairól. A meghívóban szereplő napirendi pont azonban tartalmazta az adósságrendezés, és ennek érdekében a pót-befizetés kérdéséről, való döntéshozatal szükségességét, amely a tulajdonosok számára előrejelzésként szolgálhatott egy esetleges, közeljövőbeli kötelezettségvállalásról.

A bíróság, az előzőekben foglaltakra tekintettel, a felperes keresetét jogalap hiányában elutasította; nem tartva az alperes közgyűlésének határozatait jogsérőnek,

A bíróság Pp. 75. § (1) és (2) bekezdései, 77. §, valamint a 78. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperest, mint pervesztes felet kötelezte az alperes ügyvédje részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (3) bekezdése alapján – tekintettel a perben kifejtett tényleges tevékenységére – 20.000,- Ft + 5.400,- Ft Áfa (27 %) összegben megállapított munkadíj megfizetésére, míg lerótt kereseti illeték (21.000 Ft) a felperes terhén marad. Egyéb költség a perben nem merült fel.

A bíróság a perköltségre vonatkozó 15 napos teljesítési határidőt a Pp. 217. § (1) bekezdése alapján állapította meg a felperes részére. A jogorvoslati joghoz kapcsolódó tájékoztatás a Pp. 220. § (3) bekezdésén és 256/A. § (1) bekezdésén alapul.

Győr, 2014. október 22.

dr. Egresi István sk.
bíró

Kiadmány hiteléül
kiadó

