



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

Pesti Központi Kerületi Bíróság

() által képviselt
() I.r. és
() II.r. felperesnek -

dr. Izsák Orsolya (1072 Budapest, Klauzál tér 14.) által képviselt

) alperes ellen.

közgyűlési határozat érvénytelensége iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a felperesek keresetét *elutasítja*.

Kötelezi a bíróság a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 50.000.-(ötvenezer) forint + ÁFA ügyvédi munkadíj perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a Fővárosi Bírósághoz, mint másodfokú bírósághoz kell címezni, de az elsőfokú bíróságnál kell írásban 5 példányban benyújtani. A fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását is.

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, vagy csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, illetve ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, de bármelyik fél kérheti, hogy ezt a fellebbezést is a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

I n d o k o l á s :

Az alperesi társasház közös képviselője a 2006. november 08.-án kelt meghívóval 2006. november 22. napjára társasházi közgyűlést hívott össze az alábbi napirendi pontokkal:

- 1./ Az elnök, a jegyzőkönyvvezető, a jegyzőkönyvet hitelesítők megválasztása.
- 2./ Haláleset miatt szükségessé vált új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása.
- 3./ A 2005. december 21.-i közgyűlés 30/2005. és 31/2005. számú határozatainak visszavonása.
- 4./ Hozzájárulás megadása az Kft.-nek használt ruhák árusítására alkalmas üzlethelyiség kialakításához a helyén.

A 2006. november 22.-i közgyűlésen a közgyűlés a 10/2006. számú határozattal többségi szavazattal elfogadta a levezető elnöknek jegyzőkönyvvezetőnek hitelesítőnek és

A 11/2006. számú határozattal a tulajdonosi közösség többségi szavazati aránnyal elfogadta az alábbi napirendi pontokat:

- Haláleset miatti szükségessé vált új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása.
- A 2005. december 21.-i közgyűlés 30/2005. és 31/2005. számú határozatainak visszavonása.
- Hozzájárulás megadása az Kft.-nek használt ruház árusítására alkalmas üzlethelyiség kialakításához a helyén.

A 12/2006. számú határozattal a közgyűlés többségi szavazati aránnyal számvizsgáló bizottsági tagnak választotta 2006. november 23.-i hatállyal.

A 13/2006. számú határozattal a közgyűlés többségi szavazati aránnyal visszavonta a 2005. december 21.-i közgyűlés 30/2005. és 31/2005. számú határozatát

A 14/2006. számú határozattal a közgyűlés többségi szavazati aránnyal úgy döntött, hogy nem járul hozzá a Budapest szám alatt található utcai helyiségben ahhoz, hogy az Kft. használt ruhák árusítására alkalmas üzlethelyiséget alakítson ki abban a helyiségben, amelyben eddig a tevékenykedett.

A 15/2006. számú határozatával a közgyűlés egyhangú szavazati aránnyal nem tiltotta meg, hogy a Budapest szám alatt található utcai helyiségben, melyben eddig a tevékenykedett, az Kft. használt ruház árusítására alkalmas üzlethelyiséget alakítson ki.

A felperesek keresetükben ezen közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását és az alperes perköltségekben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint a társasház közös képviselője a napirendi pontokat tartalmazó meghívót a felpereseknek csupán 2006. november 17.-én juttatta el, ezzel megsértette a 2003. évi CXXXIII. törvény 33.§ (2) és (3) pontjában foglaltakat.

Utaltak a felperesek arra is, hogy a társasház közös képviselője a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 39.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket is megsértette, mivel a határozatokról egyetlen egy felperes sem kapott a mai napig írásban és szóban sem értesítést.

I.r. felperes képviselője ezen kívül aggályosnak tartotta a perben eljáró közös képviselőt képviselő képviseleti jogát is, álláspontja szerint 2004. május 28.-án választották meg közös képviselőnek, az alapító okirat K pontja értelmében a közös képviselő megbízatása három évre szól, így a három éves időtartam 2007. május 29. napjával lejárt. Ezért a perben már nem lett volna jogosult képviselni az alperesi közös képviselő a társasházat.

Alperesi képviselő ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perköltségeiben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a közgyűlésre szóló meghívót a társasház elfogadott SZMSZ-e 1.2 1./ pontjában foglaltaknak megfelelően postai úton, tértivevényes ajánlott küldeményként küldte meg a közös képviselő a felpereseknek. A meghívó megküldésére a Ttv. 33.§ (1) bekezdésében és az SZMSZ 1.2. 2./ pontjában foglaltaknak megfelelően több, mint 8 nappal a közgyűlést megelőzően, 2006. november 09. napján került sor.

Alperes erre vonatkozóan csatolta a feladást igazoló tértivevények másolatát.

Alperesi álláspont szerint nem róható fel az alperesi közös képviselőnek az a tény, hogy a meghívót a közgyűlést megelőzően 13 nappal adta postára a közös képviselő, ugyanakkor azt a felperesek csupán 5 nappal a közgyűlést megelőzően vették át vagy a posta hibájából, vagy saját felróható magatartásuk következtében.

Az alperesi közös képviselő a törvényes, az SZMSZ-ben foglalt kötelezettségének eleget tett, és a közgyűlést a fentiek szerint szabályosan hívta össze.

Utalt arra is az alperes, hogy a társasházban nem tulajdonos, így őt a közgyűlésre személy szerint nem kell meghívni. Valóban igaz az, hogy meghatalmazás alapján eljáró Körmendi Éva képviselőt a közgyűléseken, ám azzal, hogy a meghatalmazó tulajdonos részére a közös képviselő a meghívót megküldte és a meghívót ő át is vette a közgyűlés összehívására vonatkozó jogszabály és SZMSZ-beli előírások teljesültek.

A perbeli képviselővel összefüggésben az alperesi képviselő utalt arra, hogy valóban az alapító okirat tartalmaz egy 3 éves időkorlátot a közös képviselő ellátására vonatkozóan, azonban az SZMSZ elfogadásával egyidejűleg a tulajdonosi közösség hatálytalanította az alapító okirat érintett rendelkezéseit, az elfogadott SZMSZ pedig időbeni korlátozást a közös képviselő vonatkozásában már nem tartalmaz.

Ezen felül utalt arra is az alperes, hogy 2004. október 27.-én a tulajdonostársak a 2004/11 számú határozattal egyhangúlag megerősítették a által képviselt Bt. közös képviselői megbízatását, egyben felhatalmazták a társasházkezelői tevékenység ellátására. Alperesi álláspont szerint ezért, amennyiben az alapító okirat előírásait fogadják el hatályosnak, még abban az esetben is a 3 éves újraválasztási időtartamon belül jár el a perben az alperesi közös képviselő, illetve a meghatalmazott jogi képviselő.

Alperesi álláspont szerint a közgyűlési meghívók kézbesítése kapcsán, amennyiben azt az értelmezést fogadják el, amelyet a felperesek helyesnek tartanak, abban az esetben gyakorlatilag lehetetlen lenne közgyűlést összehívni, mivel nem lehetne azt ellenőrizni, hogy a meghívót ténylegesen kézhez vették-e a tulajdonostársak vagy sem, illetőleg a pontos kézbesítési időpontot sem lehetne minden esetben egzakt módon megállapítani.

A bíróság megvizsgálta a rendelkezésre álló iratokat, a felperesek keresete nem alapos.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 42.§ (1) bekezdése szerint, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti- és működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének a megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

A Ttv. 33.§ (1) bekezdése szerint a közgyűlést a közös képviselő vagy az IB bizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A Ttv. 33.§ (2) bekezdése szerint sürgős esetet, így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását, kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni.

A társasház hatályban levő szervezeti- és működési szabályzatának 1.2. 1./ pontja úgy rendelkezik, hogy a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Az írásos meghívót a lakcímre kell eljuttatni postán keresztül (indokolt esetben ajánlott küldeményként), vagy kézbesítve a postaládába két tanú jelenlétében kell azt bedobni, vagy aláírással a tulajdonostársakkal átvetetni, vagy faxon a megadott számra megküldeni. A meghívó egy példányát a lépcsőházban is ki kell függeszteni.

Az SZMSZ 1.2. 2./ pontja szerint a meghívónak tartalmazni kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait, a közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni és kifüggeszteni.

A Ttv. 33.§ (2) bekezdésében meghatározott, a kézbesítésre vonatkozó szabályokat, illetőleg az ezzel összefüggő SZMSZ 1.2. 1./ pontjában rögzített szabályokat, jelen esetben a bíróságnak, mivel a meghívó kézbesítése a felperesek részére tértivevényes ajánlott küldeményként történt, a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló 79/2004. (IV.19.) Korm. rendelet 44.§ (3) bekezdés a./ pontja, illetőleg a 44.§ (4) bekezdés a./ pontja rendelkezéseit is figyelembe véve kellett értelmezni.

A fenti Kormány rendelet 44.§ (3) bekezdés a./ pontja úgy rendelkezik, hogy belföldi forgalomban az egyetemes postai szolgáltatás esetében a levélküldemények legalább 85 %-át a feladást követő munkanap, legalább 97 %-át a feladást követő harmadik munkanapvégéig kézbesíteni kell, vagy meg kell kísérelni a kézbesítését.

A 44.§ (4) bekezdés a./ pontja szerint ha a szolgáltató a küldeménykezelés gyorsaságán is alapuló küldeménytovábbítási rendszert alkalmaz, a levélküldemények átfutási ideje a következő

a./ az elsőbbségi küldeménykategóriába tartozó levélküldemények átfutási idejének követelményszintje a (3) bekezdés a./ pontjában foglaltakkal megegyező.

A perbeli esetben a csatolt tértivevényekből pedig az állapítható meg, hogy a közös képviselő 2006. november 09. napján postára adta a közgyűlési meghívót a felperesek számára, így a fenti Kormányrendelet 44.§ (3) bekezdés a./ pontjára figyelemmel, alappal feltételezte azt a közös képviselő, hogy a küldeményt a feladást követő munkanapon kézbesíteni fogja a posta a jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a tulajdonostársak számára. Ennek elmaradása a bíróság megítélése szerint nem róható az alperesi közös képviselő terhére.

A bíróság megítélése szerint a közgyűlési meghívó megküldésére vonatkozó jogszabályi rendelkezés csupán azt a kötelezettséget rója a közös képviselőre, hogy vagy postai úton, vagy postaládába való bedobás útján, illetőleg a tulajdonostársakkal történő átvétel útján kísérelje meg a közgyűlési meghívót eljuttatni a tulajdonostársak számára. A közgyűlési meghívó kézbesítésének eredményessége már kívül esik a közös képviselő felelősségi körén.

Ezzel összefüggésben a bíróság utal arra, hogy amennyiben a kézbesítés tényleges megtörténtének időpontját kellene alapul venni, abban az esetben ennek egzakt időpontját nem lehetne meghatározni, hiszen a két tanú csupán azt igazolja, hogy a postaládába való bedobás megtörtént egy adott időpontban a közös képviselő részéről. Értelemszerűen azt már nem tudják igazolni, hogy a postaládából pontosan mely időpontban lett ténylegesen kézbesítve a meghívó az adott tulajdonostárs részére, ezért a bíróság az alperesi értelmezést fogadta el a közgyűlési meghívó értelmezésével kapcsolatban.

A csatolt tértivevények tanúsága szerint mind a két meghívó kézbesítve lett mindkét felperes számára, más kérdés az, hogy a tényleges átvétel időpontja 2006. november 17. napja volt, amely kívül esik az idézett 79/2004. (IV.19) Korm. rendelet 44.§-ában meghatározott postai szolgáltatók számára előírt kézbesítési időpontokon.

Ami a képviselővel kapcsolatos kifogását illeti az I.r. felperesi képviselőnek, ezzel összefüggésben a bíróság utal arra, hogy a Ttv. 10.§ (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy az alapító okirat megváltoztatásához, ha a törvény másként nem rendelkezik, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A Ttv. 62.§ (1) bekezdése szerint az e törvény hatálybalépésénél már bejegyzett társasház közgyűlése az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezésének hatálytalanításával egyidejűleg határozatával SZMSZ-t megállapítja, illetőleg a meglévő SZMSZ-át e törvény rendelkezésének megfelelően módosítja.

A csatolt SZMSZ tanúsága szerint a 2005. december 21. napján tartott közgyűlés a 23/2005. számú határozatával elfogadta a társasház SZMSZ-ét, illetőleg hatálytalanította ezzel összefüggésben az alapító okirat érintett részeit, ezért az alapító okirat K pontjának az a rendelkezése, amely a közös képviselő megbízatási idejét 3 évben határozta meg, az SZMSZ elfogadásával hatályát veszítette, az alapító okirat egyéb SZMSZ-szel érintett rendelkezéseivel együtt.

A 2004. október 27.-i közgyűlés pedig egyhangúlag megerősítette a _____ által képviselt Bt. közös képviselői megbízatását (2004/11. számú határozat) , ezért a közös képviselő jogszerűen képviselte az alperesi társasházközösséget jelen perben.

A bíróság mindezekre tekintettel a felperesek keresetét elutasította.

A perköltségekről a bíróság a Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint, illetőleg az ügyvédi munkadíj kapcsán a 32/2003. (VII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével rendelkezett.

Budapest, 2007. június 13.

bíró

Az ítélet írásba foglalva:
2007. június 14.
Legépelve: 2007. június 18.

tisztviselő

