



A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a  
9.) által képviselt  
) felperesnek,  
által képviselt

alperes ellen közgyűlési

határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2.P.51.949/2014/6. számú, 2014. október 30. napján kelt ítélete ellen a felperes 7. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

### Ítéletet

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperesi társasház 2014. március 11. napján tartott megismételt közgyűlésen hozott 2014/03/11/4/A, C és D számú határozatai érvénytelenek. A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 45.090,-(negyvenötezer-kilencven) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.800,-(tizenegyezer-nyolcszáz) Ft másodfokú perköltséget.

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 146.050,-Ft perköltséget.

Indokolása szerint a felperes az alperesi társasház tulajdonostársa. Az alperes közös képviselője, a 3t. a 2014. március 3. napján kelt meghívóval közgyűlést hívott össze 2014. március 11. napjának 19 óra 30 percére azzal, hogy amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés időpontja 2014. március 11. napjának 19 óra 45 perce, és a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. A közös képviselő a meghívóban az alábbi napirendi pontokat rögzítette: 1. a közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, 2. a közös képviselet megerősítése határozathozatallal, 3. Számvizsgáló Bizottság megválasztása határozathozatallal, 4. garanciális kérdések határozathozatallal, 5. egyéb kérdések.

A meghívó részletezte a közös képviselet megerősítésével kapcsolatos tudnivalókat és határozati javaslatot tett arra, hogy a közgyűlés megerősítse a -t a közös képviselői minőségében.

A 3. napirendi ponthoz a Számvizsgáló Bizottság választással kapcsolatban azt tartalmazta, hogy az összes tag lemondása miatt szükséges új tagokat választani, melynek a bankszámla feletti kettős rendelkezési jog miatt van szerepe. A határozati javaslat szerint a közgyűlés megválasztja a Számvizsgáló Bizottság tagjait, illetőleg felhatalmazza az új tagokat az alperes OTP-nél vezetett bankszámlája feletti rendelkezési jog gyakorlásával. A meghívó a 4. napirendi ponthoz a garanciális kérdések körében a 2/B számú határozati javaslatot fűzte.

2014. március 11. napján a közgyűlés nem volt határozatképes, ezért megismételt közgyűlés megtartására került sor. A közgyűlés a 2014/03/11/1/A. számú határozattal elfogadta a határozati javaslatot, mely szerint megválasztásra kerültek a közgyűlés tisztségviselői: elnök, jegyzőkönyvvezető, továbbá F... a jegyzőkönyv-hitelesítők. A 2014/03/11/1/B. számú határozattal a közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat. A 2014/03/11/2. számú határozat a... t megerősítette közös képviselői pozíciójában. A 2014/03/11/3. számú határozat elfogadta I... a társasházi számla feletti rendelkezési jogát és elfogadta a két fős Számvizsgáló Bizottságot, melynek tagjai F... A 2014/03/11/4/A. számú határozat felhatalmazta 200.000 Ft-ig a Számvizsgáló Bizottságot szakértő megbízására, míg a 2014/03/11/4/B. számú határozat értelmében a közös képviselőnek fel kell kérnie I... nos szakértőt költségvetés kiírás elkészítésére és a szakvéleményben feltárt hibák javítására. A közgyűlés a 2014/03/11/4/C. számú határozatban döntött arról, hogy amennyiben I... s szakértő a 2014/03/11/4/B. számú határozatban foglalt felkérésnek nem tesz eleget, akkor felhasználva a szakvéleményt keressen 30 napon belül szakértőt a költségvetés és kivitelezés műszaki ellenőrzése céljából és a szakértőt kiválassza. A 2014/03/11/4/D. számú határozat alapján a közgyűlés elfogadta, hogy az elkészült árazatlan költségvetés alapján a közös képviselő három vállalkozói ajánlatot kérjen be a hibajavításra. Az 5. napirendi pont keretében határozat nem született.

A... a 2013. május 23. napján tartott közgyűlésen elfogadott 8. számú határozat választotta meg közös képviselővé, azonban a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt per indult 17.P.52.918/2013. szám alatt. A perben 2014. március 19. napján született elsőfokú ítélet megállapította a 8. számú határozat érvénytelenségét, mely fellebbezés folytán a jelen per alatt nem emelkedett jogerőre. A bíróság a 8. számú határozat végrehajtását nem függesztette fel.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2014. március 11. napján tartott közgyűlés valamennyi határozatának érvénytelenségét. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a közgyűlést nem a közös képviselő hívta össze, mivel a bíróság a...-t megválasztó 2013. május 23-i 8. számú határozat érvénytelenségét megállapította a 17.P.52.918/2013/12. számú ítéletben, ezáltal a perbeli határozatok a 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 33. § (1) bekezdésébe ütköznek. További érvénytelenségi okként hozta fel, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvben nem került feltüntetésre a megjelent tulajdonostársak neve, tulajdoni hányada és az, hogy a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza. A perbeli határozatok nem felelnek meg a Tht. 28. § (2) bekezdésében foglaltaknak, mert nem tartalmazzák a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, a végrehajtás módját és feltételeit. A bankszámla feletti rendelkezés napirendi pontként nem került meghirdetésre, ennek ellenére e kérdésben is határozathozatal született. A garanciális kérdések napirendi pontnál pedig olyan határozatokat is hoztak, melyek határozati javaslatként nem kerültek megküldésre a tulajdonosok részére. Keresetét a Tht. 28. § (2) bekezdésére, 33. § (1) bekezdésére, 34. § (2) és (4) bekezdésére, valamint 39. § (1) bekezdés b) pontjára alapította. Kérte a per tárgyalásának felfüggesztését a 17.P.52.918/2013. számú per jogerős befejezéséig arra tekintettel, hogy az a jelen per előkérdése.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint nem előkérdése a jelen pernek a 17.P.52.918/2013. szám alatt folyamatban lévő per, mert a közgyűlési határozatot érvényesnek és végrehajthatónak kell tekinteni mindaddig, amíg bírósági ítélet jogerősen nem állapította meg az érvénytelenségét. A jelen perbeli közgyűlés összehívásakor és megtartásakor még nem született meg a 17.P.52.918/2013. számú ügyben az elsőfokú ítélet sem, tehát jogszerűen hívta

össze a ..... a perbeli közgyűlést. Ezenkívül 2014. május 30. napjával megszűnt a korábbi közgyűlési határozat joghatálya, így irreleváns a kereset. A bankszámla feletti rendelkezési jog szerepelt a meghívóban és erre vonatkozó határozati javaslat is feltüntetésre került. A felperes a meghívót átvette, ennek ellenére a közgyűlésen nem vett részt. A meghívóban a napirendi pontok tárgya, a döntés szó szerint feltüntetésre került és a végrehajtás módja, feltétele is. A jegyzőkönyvben nem került feltüntetésre a megjelent tulajdonostársak neve, azonban ez szükségtelen is, mivel a Tht. ilyen előírást nem tartalmaz, és a közgyűlési jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti íven kell feltüntetni a megjelenteket. A Tht. 28. § (2) bekezdésnek megfelelnek a közgyűlési határozatok, mivel a határozatok szó szerint tartalmazzák a napirendi pontokat, illetőleg a döntést, a végrehajtás módját és feltételeit. A kialakult gyakorlat szerint szorosan kapcsolódik a bankszámla feletti rendelkezési jogról való döntés a közös képviselőt megválasztásához, a kettő együtt működik, ezért is alaptalan a felperesi hivatkozás. A Számvizsgáló Bizottság kapott együttes hozzáférési jogot a közös képviselővel a bankszámla feletti rendelkezési joggal kapcsolatban. Ügyvédi munkadíjának megállapítását megbízási szerződés alapján 115.000,-Ft + Áfa összegben kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42. § (1) bekezdése, 28. § (2) bekezdése, 33. § (1) bekezdése, 34. § (2) és (4) bekezdései, valamint 39. § (1) bekezdés b) pontja alapján bírálta el.

A perben az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli közgyűlést az arra jogosult közös képviselő hívta össze és a határozatok megfelelnek a Tht. fenti rendelkezéseinek.

Az elsőfokú bíróság tájékoztatta a peres feleket arról, hogy a bíróság a közgyűlési határozatot mindaddig érvényesnek és végrehajthatónak tekinti, míg annak érvénytelenségét a bíróság jogerősen nem állapította meg, illetőleg annak végrehajtását jogerősen nem függesztette fel. A felperesnek a per tárgyalásának felfüggesztése iránti kérelmét elutasította arra tekintettel, hogy a közös képviselővé megválasztásáról szóló határozat érvénytelenségének megállapítása iránti per jogerős elbírálása nem előkérdése a jelen pernek, valamint a határozat végrehajtásának felfüggesztésére nem került sor.

Itt közös képviselőként jogosult volt a perbeli közgyűlés összehívására, mivel annak összehívásakor és megtartásakor érvényesen megválasztott közös képviselője volt az alperesi társasháznak, a határozat érvénytelenségét pedig akkor még nem mondta ki jogerősen a bíróság.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvben nem kell feltüntetni név szerint a megjelent tulajdonosokat és képviselőiket, őket a jegyzőkönyvhöz tartozó jelenléti íven kell feltüntetni, ami megtörtént. A felperes által felhozott egyéb érvénytelenségi okokat is alaptalannak találta. A határozatokban a napirendi pontok tárgya, a megszavazott döntés, a határozat végrehajtás módja és feltétele feltüntetésre került. A bankszámla feletti rendelkezési jog a meghívóban a napirendi ponton belül feltüntetésre került, határozati javaslat volt rá. A garanciális kérdések körében a felperes nem jelölte meg, hogy mely határozatokat tartja érvénytelennek, de a meghívó e körben is rögzítette a határozati javaslatokat. Minderre figyelemmel a felperes alaptalanul támadta a perbeli közgyűlési határozatokat, ezért az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pereszt a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pont alapján 115.000 Ft + 27% Áfa (31.050 Ft) összegben az alperest megillető ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezést terjesztett elő, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte. Amennyiben a másodfokú bíróság a keresetnek nem ad helyt, az alperesi jogi képviselő részére megítélt munkadíj mérséklését kérte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, döntésével és annak jogi indokaival az alperesi társasház 2014. március 11. napján tartott megismételt közgyűlésén 2014/03/11/4/A, C és D számon hozott határozatok érvényessége, valamint az alperest megillető elsőfokú perköltség összege vonatkozásában a másodfokú bíróság nem értett egyet, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben – a Pp. 254. § (3) bekezdésére utalással – helybenhagyta.

Maradéktalanul osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját a 2013. szeptember 10. napján hozott 8. számú közgyűlési határozat végrehajtása felfüggesztésre nem került, és a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása esetén a közös képviselői státusz csak az ítélet jogerőre emelkedésével szűnik meg (LB Pfv.VII.20.178/2010/3.). Miután a perbeli közgyűlés összehívása és megtartása idején az érvénytelenséget megállapító jogerős ítélet még nem született meg, így a perbeli közgyűlést a Tht. 33. § (1) bekezdése alapján az arra jogosult személy hívta össze. Erre tekintettel nem állt fenn a per tárgyalása felfüggesztésének a Pp. 152. § (2) bekezdésében foglalt feltétele sem.

Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság a perbeli közgyűlésen 2014/03/11/1/A és B, 2014/03/11/2. és 2014/03/11/3. szám alatt elfogadott közgyűlési határozatoknak a keresetben megjelölt jogszabályhelyekre hivatkozással történt megtámadását illetően.

A felperes keresetében a perbeli közgyűlésen meghozott valamennyi határozat érvénytelenségének megállapítását kérte, ezért nincs jelentősége annak, hogy a garanciális kérdések tekintetében konkrétan nem jelölte meg a támadott határozatokat. Az elsőfokú bíróság az ítélete tényállásában helyesen azt rögzítette, hogy a meghívó a 4. napirendi ponthoz a 2/B számú határozati javaslatot fűzte. Ezzel szemben az ítélet indokolásában – iratellenesen – a garanciális kérdések körében több határozati javaslat rögzítésére hivatkozott. A meghívó 5. oldalán olvasható határozati javaslat és a 2014/03/11/4/A, B, C és D számú határozatok összevetése alapján egyértelműen megállapítható, hogy a 4/A, C és D számú határozatokban szereplő kérdéseket a szavazásra előterjesztett napirend nem foglalta magában, azokra nézve a meghívó írásbeli előterjesztést, határozati javaslatot nem tartalmazott, így ezen kérdésekben érvényes határozatot hozni nem lehetett. A közgyűlés a 4/B számú határozat elfogadásával szavazott a meghirdetett napirendben szereplő ügyben a határozati javaslatnak megfelelően, és így az érvényes határozatnak minősül. Minderre figyelemmel a 4/A, C és D számú határozatok a Tht. 34. § (2) és (4) bekezdéseiben foglaltakat sértik, ezért a másodfokú bíróság a Tht. 42. § (1) bekezdése alapján megállapította mindhárom határozat érvénytelenségét.

A fellebbezés részben eredményre vezetett, így a felperes az első- és másodfokú eljárásban is – a keresettel támadott és az érvénytelennek nyilvánított közgyűlési határozatok számának alapulvételével – 37,5%-ban lett pernyertes.

A felperest a pernyertessége arányában 14.440,-Ft elsőfokú perköltség illeti meg, mely az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés a) pontja és 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint 7.875,-Ft kereseti illetéket, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 6.565,-Ft ügyvédi munkadíjat foglal magában.

A másodfokú bíróság az alperes és a jogi képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben a tárgyalások vonatkozásában kikötött 40.000,-Ft + Áfa megbízási díjat 50%-ára mérsékelte, mert nem találta sem a pertárgy értékével, sem a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak. Ennélfogva az alperesnek a 62,5%-os pernyertességéhez igazodóan 59.530,-Ft – Áfát is tartalmazó – elsőfokú eljárás során felmerült ügyvédi munkadíj jár ( $2 \times 20.000,-Ft + \text{Áfa} = 50.800,-Ft$ ;  $35.000,-Ft + \text{Áfa} = 44.450,-Ft$ ;  $50.800,-Ft + 44.450,-Ft = 95.250,-Ft$ ).

Mindezek alapján a felperes a két perköltség különbözetének megfizetésére köteles, így a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltakra utalással a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 45.090,-Ft-ra leszállította.

A másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a értelmében alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján – a pereszteségéhez igazodva – kötelezte az alperest 11.800,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére a felperes javára, mely az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja és 46. § (1) bekezdése szerint 9.000,-Ft fellebbezési illetéket, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján 2.800,-Ft ügyvédi munkadíjat foglal magában. A másodfokú eljárásban az alperesnek perköltségigénye nem merült fel, így e tárgyban rendelkezni nem kellett.

**Budapest, 2015. május 15. napján**

**dr. Szücs Katalin s.k.**  
előadó bíró

**dr. Boda Dalma s.k.**  
a tanács elnöke

**dr. Takács Brigitta s.k.**  
bíró

A kiadmány hitelül: