

A Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság
3.Pf.21.080/2013/3. szám

2014 FEBR 17

2399 / 1001

A Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság ()
B () által képviselt E ()
felperesnek, () által
képviselet L ()
() alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított
perében a Keszthelyi Járásbíróság 6.P.20.825/2012/7. számú ítélete ellen az alperes által 9.
sorszám alatt bejelentett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban nyilvános
tárgyaláson meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.

Az alperes perköltségben történt marasztalását mellözi.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 63.000.-
(hatvanháromezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

A felperes saját perköltségét viselni köteles.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperes 2011. november 3-i közgyűlésének 2. napirendi pont alatti határozata érvénytelen. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125.000.- Ft + ÁFA, továbbá 21.000.- Ft perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint az alperes 2011. november 3-án megtartott, megismételt rendkívüli közgyűlésén meghozott határozat azért érvénytelen, mert a közgyűlés összehívása nem a Tht. 33.§ /1/ bekezdésében foglaltak szerint történt, a közgyűlést ugyanis nem a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke hívta össze, hanem a
az intézőbizottság tagja.

Miután a közgyűlés összehívása nem felelt meg a Tht. 33.§ /1/ bekezdésében foglaltaknak, ezért az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a közgyűlésen hozott határozat a Tht. 42.§ /1/ bekezdése alapján érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy miután a jogszabálysértés pusztán a meghívó értelmezésével megállapítható volt, nem vizsgálta azt, hogy egyébként I. jogosult volt-e helyettesíteni az intézőbizottság elnökét, az erre szóló meghatalmazása szabályos-e, miután a meghívót nem az intézőbizottság elnöke helyett eljárva írta alá.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, annak megváltoztatását, a kereset elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását kérve.

Fellebbezési álláspontja szerint a Tht. 43.§ /1/ bekezdésében foglaltakra figyelemmel az intézőbizottságnak nemcsak joga, de törvényben előírt kötelezettsége is a társasház ügyeinek intézése. Kifejtette, hogy a rendkívüli közgyűlés összehívására azért volt szükség, mert a felperes közbenjárására az alperes számláját vezető bank visszavonta I. t, mint intézőbizottsági tag ideiglenes rendelkezési jogát, és ez a körülmény a társasház működését veszélyeztette.

Az alperes szerint az intézőbizottság testületi szerv, ezért feladatait nem kizárólag az elnöke útján gyakorolhatja. Álláspontja szerint a Tht. 33.§ /1/ bekezdése nem kizárólagos jogot, hanem kötelezettséget állapít meg a közös képviselő részére, nem kizárt, hogy az intézőbizottság elnökét feladatai ellátásában az intézőbizottság tagja helyettesítse, ellenkező értelmezés értelmetlenné tenné a testületi szervek létét.

Kifejtette azt is, hogy az intézőbizottság elnöke I. t, mint intézőbizottsági tagot meghatalmazta arra, hogy teljes jogkörben helyettesítse, a meghatalmazás tekintetében pedig formakényszer nem állt fenn. A közgyűlés összehívásáról I. z intézőbizottság elnökétől kapott meghatalmazás alapján járt el, a helyettesítésről a tulajdonostársak előzetesen tájékoztatást kaptak, illetőleg a helyettesítési jogkörben való eljárás a meghívó tartalmából is megállapítható.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint I. a közgyűlés összehívására vonatkozó meghívót saját nevében nem írhatta volna alá, akkor járt volna el jogszerűen, amennyiben a meghívóban a közgyűlés összehívójaként az intézőbizottság elnökét tünteti fel, és az aláírása mellett feltünteti, hogy a meghívót az intézőbizottság elnöke helyett és nevében írja alá, mint meghatalmazott.

A fellebbezés alapos.

A társasházi törvény biztosítja a tulajdonostárs részére azt a jogot, hogy a jogszabályba ütköző közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérje. Ugyanakkor ezen jog gyakorlása nem lehet partalan és öncélú.

Formálisan helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja, amely szerint a rendkívüli közgyűlés összehívása nem felelt meg teljes egészében a Tht. 33.§ /1/ bekezdésében foglaltaknak. Az alperesi társasháznál közös képviselő nem, hanem intézőbizottság működik, így a Tht. 33.§ /1/ bekezdése szerint a közgyűlés összehívására az intézőbizottság elnöke jogosult. Kétségtelen, hogy a jelen ügyben az eljárásában átmenetileg akadályozott intézőbizottsági elnök helyett az ő meghatalmazása alapján az intézőbizottság egyik tagja hívta össze a közgyűlést, és a meghívót saját nevében, nem pedig az intézőbizottság elnöke meghatalmazottjaként írta alá.

Ugyanakkor az is tény, hogy [redacted] intézőbizottsági tag az intézőbizottság elnökétől meghatalmazással rendelkezett.

Ezért a másodfokú bíróság megítélése szerint a jelen ügyben a jogsértés nem éri el azt a szintet, amely indokolja, hogy a bíróság a több mint két évvel korábban meghozott közgyűlési határozat érvénytelenségét megállapítsa.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében maga sem vitatja, hogy [redacted] rendelkezett érvényes meghatalmazással az intézőbizottság elnökétől, megítélése szerint lehetősége is lett volna jogszerűen összehívni a közgyűlést akkor, ha a közgyűlési meghívót nem saját nevében írja alá, hanem az intézőbizottság elnöke helyett, és nevében, mint meghatalmazott.

A társasház rendkívüli közgyűlése a társasház működéséhez szükséges határozatot hozott, amely átmeneti időre jogosította fel az intézőbizottság tagját a társasház képviselőjeként történő eljárásra, joghátrányt a felperes nem szenvedett, ilyet nem is állított.

Ezért a másodfokú bíróság megítélése szerint a formális jogsértésre alapított keresetindítás nem felel meg a Tht. 42.§ /1/ bekezdésében írt rendelkezés társadalmi rendeltetésének valódi érdeksérelem hiányában, a jogsértés nem éri el azt a szintet, amelyre figyelemmel a bíróságnak a társasház működésébe indokolt lenne beavatkoznia.

A bíróság meggyőződése szerint a jelen ügyben a társasház egésze számára jóval sérelmesebb volna a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása, mint a kereset elutasítása, a keresetnek történő helyt adás nem szolgálná a társasház törvényes működéséhez fűződő érdeket. Ezért a másodfokú bíróság a fenti indokolással a Pp. 253.§ /2/ bekezdése alkalmazásával az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A másodfokú ítélet folytán az alperes vált pernyertessé, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ /2/ bekezdése alkalmazásával mellőzte az alperes elsőfokú perköltségben való marasztalását, és a Pp. 78.§ /1/ bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes első- és másodfokú perköltsége (ügyvédi munkadíj) megfizetésére, míg saját perköltségét a felperes

viselni tartozik.

Az alperest megillető perköltség összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről rendelkező 32/2003. (VIII.22.) IM.r. 3.§ 2/a., illetve /5/, valamint /6/ bekezdése alapján állapította meg.

Zalaegerszeg, 2014. január 14.

dr.Bányai Tamás sk.
a tanács elnöke

dr.Sifter Ágnes sk.
előadó bíró

dr.Csejtej Péter sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Molnárné Lábodi Erika
tiszviselő

