

Dunaújvárosi Járásbíróság
8. P. 20.430/2015/10. szám



A Dunaújvárosi Járásbíróság () 3.) ügyvéd
által képviselt () felperesnek – ()
közös képviselő () valamint
dr. () ()
képviselt I () számú Társasház alperes ellen közgyűlési határozat
érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

megállapítja, hogy az alperesi társasház által a 2015. február 24. napján meghozott
1/2015. (II. 24.)
2/2015. (II. 24.)
3/2015. (II. 24.)
6/2015. (II. 24.)
7/2015. (II. 24.)
8/2015. (II. 24.)
11/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozatok érvénytelenek.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek
45.952.- (negyvenötezer-kilencszázötvenkettő) Ft perköltséget.

A felperes 3.000,- (háromezer) Ft illetéket szükségtelenül rótt le illetékbélyegben.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Székesfehérvári
Törvényszékhez címzett, és a Dunaújvárosi Járásbíróságon 3 példányban benyújtandó
fellebbezésnek van helye.

I n d o k o l á s

A bíróság a keresetlevél és a mellékletei, a felek nyilatkozatai, valamint a felek által
csatolt iratok alapján a következő tényállást állapította meg:

Az alpereshez tartozó tulajdonostársak közössége a 2013. október 1. napján megtartott
közgyűlésen meghozott 2/2013.10.01. számú közgyűlési határozattal az alperes közös
képviselőjének 2013. október 1. napjától – határozatlan időtartamra szóló hatállyal –

Erzsébetet választotta meg.

t közös képviselő a 2015. február 11. napján megfogalmazott meghívó szerint 2015. február 24-nek 16 órai kezdő időpontjára társasházi közgyűlést hívott össze azzal, hogy amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, úgy 16 óra 10 perckor megismételt társasházi közgyűlést tart. A megismételt közgyűlésre vonatkozó tájékoztatás szerint az a megjelentek számától függetlenül határozatképes.

Ezen meghívót akként fogalmazta meg a közös képviselő, hogy utalt a korábbi, 2014. március 31-re szóló közgyűlési meghívó napirendi pontjaira, tekintettel arra, hogy az azon a közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségét állapította meg a bíróság. Erre tekintettel a meghívó szerinti napirendi pontok között **1. sorszám** alatt a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása szerepelt. Ezt követően a **megismételt közgyűlésre** vonatkozó napirendi pontokat tartalmazta a meghívó az alábbi sorszámozással és tárgykörökkel:

2.) 2013. évi beszámoló (2013. október 1-től 2013. december 31-i időszak) (közös képviselő).

2013. október 1-től 2013. december 31-i időszak költségelszámolása: nyitóegyenlegek bevétele, kiadások költségnemenkénti részletezése, záróegyenlegek a mellékelt költségelszámolás szerint.

A társasház átadás-átvételével kapcsolatos tájékoztató.

A rezsicsökkentésből adódó megtakarítások felhasználása.

Várható 2014. évi költségterv.

Társasház könyvelésének ellenőrzésével kapcsolatos közös képviselői tájékoztató.

3.) 2014. évi költségterv (közös képviselő), nyitóegyenleg, várható bevételek költségnemenként, várható kiadások költségnemenként, várható záróegyenleg a mellékelt 2014. évi végleges költségterv szerint. A várható felújítási, karbantartási költségek részletezése.

4.) 2014. évi beszámoló, a számvizsgáló beszámolója tevékenységükről.

5.) Számvizsgáló bizottság választása – figyelemmel a Társasházi törvény 51. § (2) (3) bekezdése szerint a számvizsgáló bizottság 3 fő.

9.) A közös tulajdonú helyiségek használatának meghatározása.

A Társasházi törvény 23. § (1) és (2) bekezdés alapján a közgyűlés jogosult dönteni a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításának módjáról.

A **rendes évi közgyűlés** napirendi pontjai között pedig a közös képviselő a 2015. február 24-re szóló közgyűlés napirendi pontjai között az alábbiakat szerepeltette.

2.) 2014. évi beszámoló (2014. január 1-től 2014. december 31-i időszak) (közös képviselő).

2014. évi költségelszámolás, nyitóegyenlegek, bevételek, kiadások, költségnemenkénti részletezése, záróegyenlegek a mellékelt költségelszámolás szerint.

A 2014. évben elvégzett felújítási, karbantartási munkák részletezése.
A rezsicsökkentésből adódó megtakarítások felhasználásáról tájékoztató.

3.) A 2015. évi költségterv (közös képviselő), nyitóegyenleg, várható bevételek költségnemenként, várható kiadások költségnemenként, várható záróegyenleg a mellékelt, 2015. évi költségterv szerint, a várható felújítási, karbantartási költségek részletezése a melléklet szerint.

4.) A számvizsgáló bizottság beszámolója 2014. évi gazdálkodással, könyvvezetéssel kapcsolatos ellenőrzésről.

5.) A 2/2010/05.22. számú közgyűlési határozat „2010. évtől felülvizsgálatot kér a társasház 20.000,- Ft-ért a ...” visszavonása. A Társasházi törvény szerint nem kell alkalmazni gazdasági ellenőrzést segítő személyt, mivel a közös képviselő végzettsége (regisztrált mérlegképes könyvelő) ez alól mentesíti a társasházat a Társasházi törvény 51/A. § szerint. A határozat visszamenőleges hatállyal 2013. október 1-től kerül visszavonásra.

6.) A közgyűlés felhatalmazása közös képviselőnek a munkáltatói jogok gyakorlására a megbízási szerződéssel foglalkoztatott takarító(k) felett.

A meghívóhoz a közös képviselő a 2013-as évről szóló költségelszámolást, a 2014. évi költségtervet és költségelszámolást, továbbá a 2014. évben elvégzett felújítási, karbantartási munkák részletezését és a 2015. évi költségtervet csatolta.

Az alperes ezen meghívó alapján 2015. február 24. napján 16 óra 30 perces kezdettel megismételt társasházi közgyűlést tartott, amelyről jegyzőkönyv készült. Ezen jegyzőkönyv szerint az összes tulajdoni hányad 9584-es számához képest a 4873 tulajdoni hányadot képviselő társasházi tag volt jelen. A közgyűlés az 1. napirendi pont keretében levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és jegyzőkönyv-hitelesítőket választott, majd a közgyűlés elfogadta a napirendi pontokat és egy új, 7-es számmal jelölt napirendi pont felvételéről határozott, amelynek tárgyát a Farmadrink Kft. költségtérítési igényének rendezése képezte.

Az alperes a megismételt közgyűlésen meghozta az **1/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot, amelyen 4773 tulajdoni hányad „igen” szavazatával a közgyűlés a 2013. október 1-től 2013. december 31-i időszakra vonatkozó beszámolót és a költségelszámolást elfogadta, a közös képviselő részére a felmentvényt megadta.

A 3. napirendi pont tárgyalása előtt a jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy két új lakótárs érkezett a közgyűlésre, ezért a további szavazásoknál 308 tulajdoni hányaddal kellett növelni a megjelentek összes tulajdoni hányadát.

A 3. napirendi pontra nézve a közgyűlés **2/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott 4981 „igen” szavazat rögzítésével, amely szerint a közgyűlés megbízta a közös képviselőt, hogy ... állalkozónak mondja fel a takarítási szerződést, mivel a korábban megkötött szerződés felmondási ideje egy hónap, így azt 2014. május 1-jével tudja a társasház felbontani. Azzal is megbízta, hogy kössön a társasházi megbízási szerződést a takarítási munkára 2

El és havonta fizesse ki részére elszámolás alapján a megbízási díjat a törvényi előírásoknak megfelelően. Ez a megbízási díj havi bruttó 22.000,- Ft, mely összeget a levonandó 16% SZJA előleg terhel, vagyis csökkent. A közös képviselő a takarítási díj után fizetendő (27%) EHO-t utalja át a NAV-nak. Megbízták a közös képviselőt, hogy ennek megfelelően dolgozza át a 2014. évi költségtervet. Az új közös költséget 2014. április 1-től kell fizetni.

A 4. napirendi pont tárgyalásakor az alperes **3/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott, amely szerint a közgyűlés a számvizsgáló bizottság beszámolóját 3905 „nem” szavazattal nem fogadta el.

Az 5. napirendi pont tárgyalásához igazodóan a társasház **4/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatával 5181 „igen” szavazattal a számvizsgáló bizottság tagjainak elfogadta.

A jegyzőkönyvben soron következő 9. napirendi pont keretében az alperesi társasház 5081 „igen” szavazattal **5/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott, amellyel úgy döntött, hogy az a pinceszinten lévő 7,7 m² mosókonyhát takarító-helyiségnek fenntartja. Hozzájárul, hogy a helyiségben víz vételezésére csap kerüljön felszerelésre vízórával együtt, amelyet a Kft. által le kell plombáltatni és bejelenteni. Ezt a mindenkori takarítók használhatják, más célra használni nem lehet, mást befogadni oda nem lehet. A takarítók ennek a helyiségnek a használatáért díjat nem fizetnek. A közgyűlés úgy döntött, hogy az a pinceszinten lévő 9 m² mosókonyhát a társasház közös tulajdonos részére havi 2.000,- Ft díjért bérbe adja. Megbízták a közös képviselőt a szerződés megkötésére. A közgyűlés úgy döntött ezen közgyűlési határozat keretei között, hogy a többi, közös tulajdonú helyiségek bérleti díját 250,- Ft/m²/hó árban határozzák meg. A bérleti szerződésben kikötik, hogy végül véletlenszerű ellenőrzésre jogosult a társasház közös képviselője. Megbízták a közös képviselőt, hogy a közös tulajdonú helyiségeket elfoglalókat szólítsa fel a bérleti szerződés megkötésére. Amennyiben szerződéskötésre nem kerül sor, az elfoglalt helyiségeket 30 napon belül ki kell üríteni.

A rendes évi közgyűlés 2. napirendi pontjának tárgyalásakor a közgyűlés **6/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott, amellyel 5181 „igen” szavazattal a 2014. évi költségelszámolást a rezsicsökkentéssel kapcsolatos megtakarítás felhasználásának módját elfogadta és a közös képviselő részére a felmentvényt megadta.

A soron következő 3. napirendi pont alapján a közgyűlés **7/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott 5181 „igen” szavazattal és ezen határozat rendelkező része szerint a 2015. évi költségtervet elfogadta.

A 4. napirendi pont alapján a közgyűlés **8/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott szintén 5181 „igen” szavazattal és a számvizsgáló bizottság beszámolóját elfogadta.

Az 5. napirendi pont keretei között **9/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozat meghozatalára került sor, amellyel 5181 „igen” szavazattal a közgyűlés a 2/2010/05.22. számú közgyűlési határozatot visszamenőleges hatállyal, 2013. október 1-től visszavonta, mivel a közös képviselő végzettsége a Társasházi törvényi előírásoknak megfelel (regisztrált mérlegképes könyvelő), így nem kell alkalmazni gazdasági ellenőrzést segítő személyt.

A 6. napirendi pont tárgyalása során 5181 „igen” szavazattal hozta meg az alperes a **10/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot, amellyel a közgyűlés felhatalmazta a közös képviselőt a munkáltatói jogok gyakorlására a megbízási szerződéssel foglalkoztatott mindenkori takarítók felett. A Társasházi törvény szerint közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közgyűlésen felvett új 7. napirendi pont tárgyalásának eredményeként a közgyűlés **11/2015. (II. 24.)** közgyűlési határozatot hozott 5181 „igen” szavazattal, amely szerint a közgyűlés számla ellenében megtéríti a F. Kft. részére a vízóra csere költséget azzal a kikötéssel, hogy a kifizetendő összeg a 20.000,- Ft-ot nem haladhatja meg.

A felperes 2015. április 22-én kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben az alperes által a 2015. február 24-én tartott közgyűlésen meghozott valamennyi közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását indítványozta. Valamennyi közgyűlési határozatra vonatkozó érvénytelenségi okként hivatkozott arra, hogy magát a közgyűlést nem az arra jogosult személy hívta össze, mert a Társasházi törvény (a továbbiakban: Társasházi törvény) 54. § (1) bekezdésével előírt szakmai képesítése, így üzletszerűen nem végezhet társasházkezelői tevékenységet. Kifejtette, hogy a társasház megválasztásakor a társasház határidőt állapított meg arra vonatkozóan, hogy a törvény szerinti szakképesítést megszerzi, amelynek nem tett eleget, így társasházkezelői tevékenységet nem végezhet, ennek megfelelően a társasház képviseletére, közgyűlés összehívására nem volt feljogosítva. A felperes rámutatott arra, hogy a közös képviselői feladathoz képest a társasházkezelői tevékenység egy speciális szakterület, az a közös képviselői tevékenységhez képest több feladatot jelent. Álláspontja szerint éppen ezen többletismerethez kívánja meg a Társasházi törvény a szakképesítés meglétét. Ezen többletfeladatok sorában hivatkozott a társasház fenntartásával, szervezési és üzemeltetési, karbantartási feladatok elvégzésével, közgyűlés összehívásával és lebonyolításával, a közgyűlés határozatainak végrehajtásáról való tevékenységre, az éves beszámoló elkészítésére, a társasház gazdálkodásával kapcsolatos javaslat kidolgozására és az ellenőrzési és felújítási munkák irányítására, valamint hátralék behajtásával kapcsolatos intézkedésre. A Társasházi törvény 55. §-ában foglaltakra annyiban hivatkozott, hogy ezen jogszabályi rendelkezés ad támpontot a közös képviselői és a társasházkezelői jogkör elhatárolásához. Arra hivatkozott, hogy ha egy természetes személy díjazás ellenében vállalja a közös képviseletet, akkor a díjazás tényére figyelemmel a tevékenysége üzletszerűnek minősül.

Ezen általános érvénytelenségi okon felül a felperes a 2013-as és a 2014-es beszámolóval és tervvel kapcsolatosan a közgyűlést előkészítő és a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátott iratanyag hiányosságára hivatkozott. Az alperes által meghozott, nyilvánvalóan az e körben értékelhető 1/2015. (II. 24.), 2/2015. (II. 24.), 3/2015. (II. 24.) és a 6/2015. (II. 24.), 7/2015. (II. 24.), 8/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozatokra nézve azzal érvelt, hogy a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátott beszámoló és terv nem felel meg a Társasházi törvény 47. és 48. §-ában előírtaknak, márpedig a Társasházi törvény 34. § 2. pontja szerint ezen előterjesztéseket már a meghívó mellékleteként kell a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátani. E körben a Társasházi törvény 48. § (1) bekezdés b), f) és g) pontjában előírt hiányosságokat észlelte a felperes a 2013-as

és 2014-es beszámolókkal kapcsolatban. A per során előterjesztett alperesi ellenkérelemre reagálva a felperes arra hivatkozott, hogy a bírósághoz való benyújtással nem pótolja a felperes ezen hiányosságokat. Álláspontja szerint az általa hiányolt kimutatásokat és adatközléseket a felperesnek a meghívó mellékleteként kellett volna a társasház tulajdonostársainak rendelkezésére bocsátani. Kifogásolta továbbá a keresetében azt, hogy a beszámoló a jelzálogbejegyzés költségét tévesen a törvény előírásától eltérően szabályozta. A közös hasznosítású ingatlanrészek tekintetében pedig arra hivatkozott, hogy az üzletek nem fizethetnek közös költséget, ha azt bérlő használja, ha tulajdonos, akkor többlehasznosítási díjat kell fizetnie. További hiányosságként észlelte azt, hogy a közgyűlési határozattervezet nem tartalmazta a Társasházi törvény 47. § c) pontjában előírtakat, azaz a közös költséghez való hozzájárulás összegét. Ezen kívül azt is érvénytelenségi okként jelölte meg a 11/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozat tekintetében, hogy e tárgyban a 7. napirendi pontként a közgyűlés olyan ügyet tárgyalta, amely nem szerepelt a meghívóban meghatározott napirendi pontok között. A közgyűlés megismételt jellegére való utalás körében hivatkozott arra, hogy a határozathozatalhoz szükséges jelenléti arány nem teljesült, mert az alperes esetében az alapító okirat 10000 tulajdoni hányadot ír elő, ezért az 5000-et el nem érő tulajdoni hányad alapján a határozat meghozatalához szükséges 50%-ot meghaladó tulajdoni hányad nem képviseltette magát, ilyen szavazati arány nem valósult meg. Kifejtette még, hogy a meghívóhoz képest tévesen került sor a napirendi pontok megjelölésére, különös tekintettel a korábbi, megismételt tárgyú döntésekre nézve, mert az téves meghívóbeli megfogalmazással került felvéve napirendi pontként. Utalt még arra, hogy a közös képviselő törvénysértő tevékenységére tekintettel Dunaújváros Megyei Jogú Város Jegyzőjénél törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett, amelyet a jegyző elutasított.

Az alperes a 11/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozat érvénytelenségét maga is elismerte azon az alapon, hogy e tárgykört a meghívó nem tartalmazta, így érvényesen nem hozhatott határozatot a közgyűlés az itt rendezett kérdésben. Ezt meghaladóan a kereset elutasítását indítványozta. Az alperes álláspontja szerint a közgyűlés és ezen megválasztáshoz a társasház nem írta elő a szakképesítés megszerzésének kötelezettségét. Egyébként a szakképesítés megszerzése érdekében a közös képviselő a tanulmányokat folytatja, tehát az ehhez szükséges tanfolyamot folyamatosan végzi. Az alperesi álláspont szerint azonban a társasház nem üzletszerű társasház-kezelőként látja a feladatát, hanem közös képviselőként, amelyhez nincs szakképesítés megszerzésére vonatkozó előírás, tehát jogosult volt a közgyűlés összehívására. A 2014-2015. évi beszámolóra vonatkozóan előadta, hogy a tulajdonostársak pénzügyi beszámolót, valamint költségvetési tervet kaptak kézhez, amelynek adatait a közgyűlésen a közös képviselő szóbeli beszámolójában pontosította. Arra hivatkozott az alperes, hogy ezzel a keresetben hiányolt adatok a tulajdonostársak részére ismertté váltak, mert a szóbeli kiegészítés tárgyalását követően határozott a társasház közgyűlése. A rezsicsökkentéssel kapcsolatos kimutatásokat a közös képviselő a lépcsőházban kifüggesztette és ennek pontos összegéről a közgyűlésen nyújtott szóbeli tájékoztatót. A pénzügyi beszámolóban megjelölt jelzálog bejegyzés költségének elírását nem vitatta, az üzlethelyiségek hasznosításáról és a közös költségeiről pedig előadta, hogy a társasház az ingatlan tulajdonosával áll jogviszonyban, de amennyiben a tulajdonos a bérlővel köt szerződést a díj megfizetésére, úgy a bérlőnek kell a befizetést teljesíteni. Az alperes a megismételt közgyűlési jellegre kívánt még hivatkozni és álláspontja szerint a 2015. február 24-én készült jegyzőkönyv a megismételt jelleget tartalmazza és azt a tájékoztatót is meg kellett ismernie a felperesnek a meghívó alapján, hogy a megismételt közgyűlés a megjelentek számától függetlenül határozatképes. Rámutatott, hogy az összes tulajdoni

hányad 9584-es számban került meghatározásra.

A kereset részben az 1/2015. (II. 24.), 2/2015. (II. 24.), 3/2015. (II. 24.), 6/2015. (II. 24.), 7/2015. (II. 24.), 8/2015. (II. 24.) és 11/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozatra vonatkozóan alapos, ezt meghaladóan nem megalapozott.

A Társasházi törvény 42. § (1) bekezdése szerint ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az Alapító okiratba, vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 6 hónapon belül.

A Társasházi törvény 34. § (1) bekezdése szerint a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített – előterjesztéseket. A (4) bekezdés szerint a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A 37. § (3) bekezdés szerint a megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg, a határozat elfogadásához ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A bíróság a felek egyező előadása alapján állapította meg azt, hogy a közös képviselő a 2015. február 24-én 16 órai kezdettel meghirdetett kitűzött közgyűlésre vonatkozó meghívóhoz a 2013-as évről szóló költségelszámolást, a 2014. évi költségtervet, a 2014. évről szóló költségelszámolást, a 2014-es évben végzett felújítási, karbantartási munkák részletezéséről szóló kimutatást, a 2015-ös évi költségtervet csatolta. Az alperes arra hivatkozott, hogy az egyéb, jogszabály által előírt adatközlési kötelezettségének a társasház közgyűlésén tett eleget. (6. számú beadvány 2. oldal)

A Társasházi törvény 34. § (2) bekezdésével előírt előkészítő iratok vizsgálata körében a Társasházi törvény 47. § és 48. §-ainak teljesítését tekintette át a bíróság. A Társasházi törvény 47. § a-c) pontjai szerint a közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként, a tervezett ütemezési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - , a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban. A 48. § (1) bekezdés a-g) pontjai szerint a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolása tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében (a) pont), a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ide értve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében

megtett intézkedéseket is *(b) pont*), az ezen fenti pontok különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve *(c) pont*), a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszközlétárát *(d) pont*), a tárgyévhez tartozó a közösség egészét terhelő kötelezettségeket *(e) pont*), a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban *(f) pont*), továbbá a rezsicsökkentések eredményeként keletkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban *(g) pont*).

Ennek alapján a bíróság megállapította, hogy az alperes által a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátott meghívó a Társasházi törvény 48. § (1) bekezdés d), f) és g) pontjában megjelölt kötelező előírásokat nem tartalmazta. Arra való utalás ezen a meghívóhoz csatolt mellékletek sorában nem kimutatható a 48. § szerint előírt részletességgel, mert a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátott összesítés csupán utalást tartalmaz a közös költség befizetésére vonatkozóan, azonban a hozzájárulás összege nem a lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban került kimutatásra. A rezsicsökkentés eredményeként jelentkező megtakarítás összege pedig egyáltalán nem szerepel a meghívóhoz csatolt kimutatás, illetve költségterv sorai között.

A Társasházi törvény előírása szerint ezen adatközlési kötelezettséget a meghívó mellékleteként kell teljesíteni (34. § (2) bekezdés). A társasház közös képviselője a mulasztását nem pótolja azzal, hogy a társasház közgyűlésén ismerteti az erre vonatkozó adatokat. A tulajdonostársak a meghívó kézhezvételével kell, hogy teljes körű tájékoztatáshoz juthassanak a közgyűlés napirendjére kitűzött tárgykörökről, így már ekkor a tárgykörhöz tartozó adatok birtokában kell lenniük, hogy a társasház közgyűlésén való részvétel, illetve egy esetleges meghatalmazás tekintetében felelős döntést hozhassanak. A perbeli esetben ez a joguk a meghívó hiányosságára visszavezethető okból sérült.

Tekintettel arra, hogy a közös képviselő a 2013-as és 2014-es beszámolóra, valamint a költségvetési tervre vonatkozóan nem tett eleget a Társasházi törvény 34. § (2) bekezdésében előírt kötelezettségének, a bíróság megállapította, hogy a közgyűlés összehívására – e tárgykörben – nem jogszerűen került sor. Ennélfogva az alperes 1/2015. (II. 24.), 2/2015. (II. 24.), 3/2015. (II. 24.), 6/2015. (II. 24.), 7/2015. (II. 24.), 8/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozatainak meghozatalára a Társasházi törvény 34. § (2) bekezdés előírásának megsértésével összehívott társasházi közgyűlésen került sor. Ezért a bíróság ezen határozatok érvénytelenségét állapította meg azzal, hogy a felperes által felhozott ezen határozatokra vonatkozó kifogás (számelírás) alaposságát nem vizsgálta.

A 11/2015. (II. 24.) számú közgyűlési határozat tekintetében az alperes maga is elismerte azt a meghívó és a közgyűlési jegyzőkönyv alapján kétségtelen tényként rögzíthető körülményt, miszerint a meghívó tárgyköre között nem szerepeltetett kérdésben hozott döntést a társasház. Ily módon a Társasházi törvény 34. § (4) bekezdését sérti ezen közgyűlési határozat, ezért e tekintetben a bíróság szintén az érvénytelenséget állapította meg.

A társasházi törvény 55. § (1) bekezdése szerint a hatlakásosnál nagyobb társasház

közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli.

A bíróság nem látta alaposnak a felperes azon általános érvényű hivatkozását, miszerint nem az arra feljogosított személy hívta össze a közgyűlést. A társasház közgyűlése a 2/2015.10.01. számú határozatával 2013. október 1. napján az aznaptól szóló hatállyal határozatlan időtartamra választotta közös képviselővé. A társasház sem ezen határozatával, sem pedig a határozat meghozatalát megelőző előírásával nem szabott olyan feltételt a közös képviselő részére, miszerint ezen jogkörében kizárólag szakképesítéssel járhat el. A közös képviselő a megválasztását követően a 2013. október 1. napján készült közgyűlési jegyzőkönyvben is rögzítetten kijelentette ugyan, hogy szándékában áll társasházkezelői tanfolyam elvégzése, azonban ez a nyilatkozata nem a közös képviselői tevékenység gyakorlásának feltételét jelenti. A tulajdonostársak a határozat rendelkező részének megfogalmazásakor nem szorítkoztak arra, hogy bármilyen feltételhez kössék a közös képviselői jogviszony kezdetét, és nem a megválasztása előtt adott szándéknyilatkozatot, így arra nem lehet feltételként tekinteni. Az alperes tehát nem írt elő a társasházi törvény 55. § (1) bekezdése szerinti kötelezettséget.

A Társasházi törvény 43. § (2) bekezdése szerint a közös képviselő a közgyűlés határozata alapján társasházkezelői tevékenységet is elláthat. Ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell az 52. § (2) bekezdésében meghatározott társasházkezelői tevékenység körében ellátandó feladatokat és az e tevékenység díjazása kérdésében történő megállapodást is.

A bíróság megállapította, hogy a felperes és F között nem jött létre társasházkezelői tevékenységre vonatkozó szerződés. Ezen körülményre a felperes sem hivatkozott, így annak a kérdésnek az eldöntése, hogy F közös képviselőként, vagy társasházkezelőként vesz részt a társasház életében, a Társasházi törvényből fakadó jogi értelmezés alapján végezhető el az alábbiak szerint.

A Társasházi törvény 56. § 6. pontjába sorolt értelmező rendelkezés alapján üzletszerűen végzett társasházkezelői tevékenységet az a társasházkezelői szolgáltatás jelent, amely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen – nyereség elérése érdekében rendszeresen gazdasági kockázatvállalás mellett – végzett gazdasági tevékenység.

A felek által rendelkezésre bocsátott adatok alapján a bíróság azt állapította meg, hogy F ezen tevékenységét díjazás ellenében végzi. Önmagában a díjazás ténye azonban nem minősíti a tevékenységet üzletszerűnek, sem pedig társasház-kezelésnek. Az előző bekezdésben idézett értelmező rendelkezés szerint az üzletszerűségnek nem a jogkör gyakorlójánál kell bekövetkeznie, hanem magának a tevékenységnek, pontosabban a társasház érdekében végzett gazdasági tevékenységnek kell üzletszerűnek lennie. A felperes hivatkozására tekintettel a bíróság megjegyzi még, hogy a társasházi törvény 55. § (1) bekezdéséből sem lehet levezetni a díjazás és az

üzletszerűség összefüggését. E jogszabályhely csupán a szakképesítés megszerzésével járó költség viseléséről szól.

A közös képviselő és a társasház-kezelő elhatárolása önmagában a társasházi törvény által előírt jogkörök vizsgálatával nem végezhető el, mert a 43. § (1) bekezdése és az 52. § (2) bekezdése között számos átfedés észlelhető. Az értelmező rendelkezés és a Társasházi törvény 43. § (2) bekezdésének összevetéséből azt lehet megállapítani, hogy a társasház kezelői tevékenységhez önálló gazdasági tevékenység párosul, amely egy olyan megállapodással jön létre, amelynek a lényege az, hogy a társasház bizonyos gazdasági tárgykörben a társasház kezelőnek (mint szerződő félnek) döntési jogkört is átad, ezáltal később az egyes gazdasági döntéseket nem a tulajdonostársak közössége hozza meg közgyűlési határozattal. A bíróság megítélése szerint ezen jogkör-átruházásban érhető tetten a Társasházi törvény 56. § 6. pontja szerinti önállóság, amely az üzletszerűség jellegét is magára öltve hordozza a gazdasági kockázatvállalást. Ezt a kockázatviselést rendezi a 43. § (2) bekezdése szerinti szerződés – amelyet a társasház a társasház kezelővel köthet meg. Ennek révén jöhet létre a társasház-kezelőnek az a fajta gazdasági kockázatvállalása, amely ezen üzletszerűen végzett társasházi kezelői tevékenységnek a lényege. Itt tehát nem önmagában a társasházkezelő tevékenységi körét kell vizsgálni, hanem annak a jellegét, mert ezen jelleg mentén lehet eldönteni azt, hogy egy személy közös képviselőként, vagy társasház-kezelőként végzi a munkáját.

Tekintettel arra, hogy a társasház-kezelő tevékenységében az alperes tulajdonostársainak közössége nem a döntés meghozatalának jogköréről mondott le, hanem csupán felhatalmazta a közös képviselőt a társasház képviselőtére, ezért nem lépett fel a társasház-kezelő tevékenysége társasházkezelői szintre. A bíróság megállapította, hogy ugyan egyes kérdésekben (például a takarítók feletti munkáltatói jogkör tekintetében) a társasház-kezelő átruházott ugyan önálló döntési jogkört, azonban az olyan részjogosultság, amely jellegében nélkülözi a gazdálkodási tevékenységet. Emellett a közös helyiségekkel kapcsolatos döntésnél már az mutatható ki, hogy a társasház kifejezetten megtartotta saját magának a gazdasági tárgykörű döntést, hiszen a közös helyiségek hasznosítása tekintetében a társasház maga közgyűlési határozatot hozott (5/2015. számú közgyűlési határozat). Ezen határozat alapján egyértelműen kimutatható az, hogy a társasház maga kíván közgyűlési határozat meghozatalának útján gondoskodni a gazdasági jellegű kérdésekről. Ezt a jogkört tehát nem adta át a társasház közössége a társasház-kezelőnek, így módon nincs olyan kimutatható gazdasági tevékenység, amelyet társasház-kezelőként a társasház-kezelő lát el.

Egyrészt tehát a közös képviselői megválasztásának tényéből, valamint a ténylegesen gyakorolt tevékenységből is az következik, hogy a társasház-kezelő nem társasház-kezelőként, hanem közös képviselőként dolgozik az alperes érdekében. Ily módon a társasház-kezelőnek nincs olyan jogszabályi, vagy társasházi határozattal alkalmazott előírás, amely szerint a közös képviselői tevékenységét csak szakképesítés birtokában végezheti el. Így módon a közös képviselői jogköre nem csorbul, tehát a Társasházi törvény 33. § (1) bekezdése alapján jogszerűen hívta össze a 2015. február 24. napjára meghirdetett közgyűlést. A bíróság ezért ezen általános, minden közgyűlési határozatra kiható érvénytelenségi okot nem fogadta el.

A felperes a 4/2015. (II.24.) közgyűlési határozatra vonatkozóan más érvénytelenségi okot nem jelölt meg. Az 5/2015. (II. 24.) közgyűlési határozat tekintetében a bíróság megállapította, hogy