



A Budai Központi Kerületi Bíróság **§**  
**felperesnek,**

a (.....) által képviselt **§**  
**Társasház (.....) alperes ellen**

**közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében meghozta az alábbi

### **Í T É L E T E T :**

A bíróság megállapítja, hogy a 2014.12.09-én és a 2015.03.17-én megtartott alperesi társasházi közgyűlésen meghozott alperesi közgyűlési határozatok érvénytelenek.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 21.000.- (huszonegyezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet jelen bíróságnál, de a Fővárosi Törvényszékhez címezve 3 példányban kell benyújtani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

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; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

### **I n d o k o l á s :**

A bíróság a felek előadásai, nyilatkozatai, a csatolt iratok, okiratok, ideértve a jelen bíróság 14.P.XI: 24.046/2014-es számú, 3.P.XI. 23.063/2013-as számú, 21.P. 20.149/2015-ös számú és a 21.P. XI. 23.548/2014-es számú ügyiratait, alapján a következő **tényállást** állapította meg:

A felperes az alperesi társasházban található albetét (ingatlan) tulajdoni illetőségével rendelkezik.

A 2014.12.09-én megtartott alperesi társasházi közgyűlésen meghozott alperesi közgyűlési határozatok:

Budai Központi Kerületi Bíróság  
11.P. XI. 21.842/2015/4.

A 2014/12/09/1-es számú határozattal a közgyűlés levezető elnöknek I. ... jegyzőkönyvvezetőnek I. ... lát, jegyzőkönyv-hitelesítenek B. ... h K. ... tulajdonosokat választotta meg, a 2014/12/09/2-es számú határozattal a közgyűlés „elfogadta a ... közös mosókonyha megvásárlásra tett ajánlatát”, a 2014/12/09/3-as számú határozattal a közgyűlés úgy döntött, hogy a társasház „... közös képviseletét továbbra is a B. ... lassa el, változatlan feltételekkel”.

A 2015.03.17-én megtartott alperesi társasházi közgyűlésen meghozott alperesi közgyűlési határozatok:

A 2015/03/17/1-es számú határozattal a közgyűlés levezető elnöknek I. ... jegyzőkönyvvezetőnek I. ... lát, jegyzőkönyv-hitelesítenek B. ... tulajdonosokat választotta meg, a 2015/03/17/2-es számú határozat alapján a társasház elfogadta „a közös képviselet által benyújtott 2014. évre vonatkozó beszámolót, elszámolást a mellékleteivel együtt, valamint a közös képviselő számára a felmentvényt megadja”. A 2015/03/17/3-as számú határozat elfogadta a 2015. évi költségvetést. A 2015/03/17/4-es számú határozat szerint a 2014.06.26-i közgyűlésen 2014/06/26/4-es sz. határozattal elfogadott SZMSZ „változatlan formában érvényben marad”. A 2015/03/17/5-ös számú határozattal a közgyűlés „kiegészíti a jelenleg hatályos 2013/07/18/3-as számú közgyűlési határozatot azzal, hogy a jelenleg futó BKKB 14.P.XI. 24.046/2014-es számú bírósági ügyben, vagy bármely ezt követő peres eljárásban – a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 28.§ (1) paragrafusának f.) pontja alapján – a közös képviselet jogosult... ellen kártérítési pert indítani, vagy meglévő peres eljárást kártérítési igénnyel kiegészíteni”. A 2015/03/17/6-os számú határozat felhatalmazza a közös képviseletet, hogy a” társasház „...részére a társasházi épület biztosítást kedvezőbb ajánlat esetén újrakösse”. A 2015/03/17/7-es számú határozat szerint a társasház „... közös képviseletét továbbra is a B. ... lassa el, változatlan feltételekkel”.

A fenti közgyűlések közgyűlési meghívóit az alperesi közös képviselő nem kézbesítette a felperesnek.

Az alperesi Szervezeti Működési Szabályzat 2.2. a.) pontja alapján „a közgyűlést a közös képviselő hívja össze, a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni”. „Amennyiben a tulajdonostársak a közös képviselőnek megadott címhez képest ismeretlen helyen vannak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.”

A felperes a fenti közgyűlések jegyzőkönyvét a 14.P.XI: 24.046/2014-es számú perben egy beadvány mellékleteként, annak kézbesítése, azaz 2015. április 2. napján vette kézhez.

Jelen perbeli keresetlevél 2015.05.15-én érkezett a bírósághoz.

### **Kereseti kérelem, ellenkérelem:**

A felperes keresetében kérte az alperes 2014.12.09-én megtartott és 2015.03.17-én megtartott közgyűlésein hozott határozatok érvénytelenségének megállapítását a Thtv. 42. §-ának (1) bekezdése szerint a jelen ítélet jogi indokolásban rögzített indokok alapján jogszabálysértésre, az

SZMSZ 2.2 a.) pontjára és a Thtv. 33. §-ának (1) bekezdésére is hivatkozással a jelen ítélet jogi indokolásában írtak szerint.

Perköltség-követelést is előterjesztett a lerótt 21.000. Ft kereseti illeték tekintetében.

Az alperes a keresetet ellenezte a jelen ítélet jogi indokolásában rögzített érvek szerint. Perköltségigényt is érvényesített a 32/2003. (VIII.22.) IM.r. 3. §-a szerinti ügyvédi díj címén.

A kereset megalapozott.

### **Jogi indokolás:**

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

A felperesnek azt kellett bizonyítania a Thtv. 42. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, hogy az általa megtámadott közgyűlési határozat(ok) valamely pontosan megjelölt jogszabályi rendelkezést sért(enek). A felpereseknek az alapul szolgáló felperesi állításokban foglalt tényeket igazolnia kellett. Az alperest terhelte annak a körülménynek a bizonyítása, hogy a felperes által a fentiek szerint előadottakkal szemben a felperes által állított jogszabálysértést nem valósították meg a támadott közgyűlési határozatok, az alapul szolgáló alperesi állításokban foglalt tényeket igazolni kellett volna.

A felperes a meghívó megküldésével kapcsolatos kötelezettség, határidő be nem tartása tekintetében eleget tett a fenti bizonyítási tehernek, az alperes nem.

Rátérve a kifogásolt konkrét jogszabálysértésre:

*A Thtv. 33. §-ának (1) bekezdése szerint a közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság 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 (2) bekezdés alapján sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületherendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.*

Az alperes nem igazolta a Thtv. 33. §-ának (1) bekezdése és az SZMSZ 2.2 a.) pontja szerinti írásbeli meghívást, kézbesítést a felperes tekintetében.

A kézbesítés természetesen lehet postaládás vagy személyes átvétellel történt kézbesítés, de ilyen esetekben a kézhezvételt is bizonyítani kell, nem kizárólag a postaládába bedobást vagy a személyes átadás megkísérlését.

Budai Központi Kerületi Bíróság  
11.P. XI. 21.842/2015/4.

Semmilyen jogszabályi rendelkezés nem zárja ki, hogy az alperesi közös képviselő a felperesnek az általa ismert 1 sz. alatti címére is megkísérelje a kézbesítést, akkor is ha ezt a címet mint társasházi ügyekbeni kézbesítési címet a felperes nem jelentette be.

A társasházi hirdetőtáblára kifüggesztés nem helyettesítheti az írásbeli meghívást, ezt az „egyidejűleg”-kitétel is megerősíti a Thtv. 33. §-ának (1) bekezdése alapján.

Az alperes szerint a felperes a 60 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta, mert a valóságban az állítása szerinti 2015.04.02-i határidő előtt, 2015 márciusában kézbesítették a felperes részére a közgyűlési jegyzőkönyveket. A felperes ezt cáfolta.

Az alperes nem igazolta, csak állította a közgyűlési jegyzőkönyveknek a kereset benyújtáshoz képest visszamenőleges 60 napos határidőn túli időpontra vonatkozó korábbi megküldését a felperes részére vagy a felperes ilyen időpontra vonatkozó más úton történő tudomásszerzését. A 2015.04.02-i tudomásszerzéshez képest nem elkészt a jelen perbeli keresetindítás.

Ezért az összes ezeken a közgyűlésen hozott támadott határozat érvénytelenek.

A bíróság a fentiekre tekintettel a keresetnek helyt adott a Thtv. 42. §-ának (1) bekezdése szerinti eljárásban.

A *perköltség* tekintetében:

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi IV. tv. (Pp.) 78. §-ának (1) bekezdése alapján a pervesztes fél pervesztessége arányában viseli saját költségeit és köteles megfizetni a másik fél költségeit.

A teljes mértékben pervesztes fél az alperes.

Az alperes saját költségeit viselni köteles.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. §-ának (1) bekezdése a.) pontja és 39. §-ának (3) bekezdése a.) pontja alapján 21.000. Ft a kereseti illeték, ezt a felperes leróta. A lerótt illeték (21.000. Ft) felperesi költség.

Az alperes köteles a felperes költségeit megfizetni.

A *teljesítési határidő* a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapult (15 nap).

A *fellebbezés* lehetőségét a Pp. 233. §-ának (1) bekezdése, a perköltség vonatkozásában (3) bekezdése b.) pontja II. fordulata biztosítja.

Budapest, 2015. november 19.

dr. Szepesházi Péter  
bíró