



A Győri Törvényszék dr.

által képviselt G...  
(.) felperesnek D...  
(.) által képviselt ...  
(.) alperes ellen közgyűlési határozat  
érvénytelenségének megállapítása iránt a Győri Járásbíróság előtt folyamatba tett  
perében Győrött, 2014. évi október hó 22. napján P.20.316/2014/13. sorszám alatt  
hozott ítélet ellen felperes részéről 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán  
meghozta a következő

#### ítéletet:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, megállapítja, hogy a 1/2013.12.12. számú, a 2/2013.12.12. számú és a 3/2013.12.12. számú közgyűlési határozatok érvénytelenek.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felperesnek 175.000 (százhetvenötezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### Indokolás:

Az elsőfokú bíróság írtéletével felperes keresetét elutasította, kötelezte alperesnek 25.400 Ft perköltség megfizetésére.

A 2013. december 12. napjára összehívott rendkívüli közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset alaptalanságának indokai közt a bíróság kifejtette: az elért bizonyítékok, a keresetlevél mellékletei, a felperes és alperes által tett írásbeli nyilatkozatok, tanúvallomások értékelésével a bíróság arra a megállapításra jutott, hogy bizonyítási kötelezettségének felperes nem, alperes viszont eleget tett a perben. Nem vitatható, hogy a meghívók kézbesítése és a rendkívüli közgyűlés napja között nem telt el 8 nap, ezért a bíróság vizsgálta, hogy fennállnak-e a Tht. 33. § (2) bekezdése szerinti sürgősség kritériumai. Osztotta alperes hivatkozását, miszerint a közgyűlés rövid időn belüli összehívására a feltárt indokok kellő indokot szolgáltatottak. Utalt arra, hogy a Tht. 33. § (2) bekezdésében szereplő felsorolás nem taxatív felsorolás, csupán példálózó jellegű. Alperes azon hivatkozását, hogy a távhődíj 2013. december 5. napján a szolgáltatóval történt egyeztetés folytán jutott

tudomására, ahol pontos számadatokkal a szolgáltató még nem tudott adni, alátámasztotta a szolgáltatónak a munkatársainak munkaviszonya is.

A bíróság ezért elfogadta, hogy alperes csak 2013. december 5. napján került olyan helyzetbe, hogy a társasház likviditási problémáinak tudatában a közgyűlést a lehető legközelebbi napra tűzze annak érdekében, hogy a társasház a téli hónapokra ne maradjon fűtés és melegvíz nélkül, így a sürgős eset maradéktalanul megvalósult.

A szolgáltató képviselője is megerősítette alperes azon hivatkozását, hogy a szolgáltatás megszüntetésére, illetve a végrehajtás megindítására reális lehetőség volt, hiszen egy régóta felhalmozódó, több milliós követelése volt a szolgáltatónak alperessel szemben, 4 millió Ft-ra vonatkozóan jogerős fizetési meghagyással.

Utalt arra a bíróság, hogy a felperes által hivatkozott eseti döntés a jelen perre nem volt vonatkozatható, az az általános szabályok szerinti jogértelmezést és jogalkalmazást segíti a kézbesítés vonatkozásában, nem alkalmazható a fennálló, sürgős esetre.

A bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a rendkívüli közgyűlés meghívója - figyelemmel a Tht. 34. § (1) és (2) bekezdésére és 37. §-ára - az adósságrendezéssel és a pótbefizetéssel kapcsolatban konkrét adatokat azért nem tartalmazhatott, mert alperes a közgyűlésen jelenlévőkkel együtt értesült a szolgáltató munkatársának elmondásából a ténylegesen fennálló tartozás összegéről, valamint a szolgáltató lehetséges megoldási ajánlatairól.

A meghívóban szereplő napirendi pont azonban tartalmazta az adósságrendezés és ennek érdekében a pótbefizetés kérdéséről való döntéshozatal szükségességét, mely a tulajdonosok számára előrejelzésként szolgálhatott egy esetleges, közeljövőbeni kötelezettségvállalásról. A bíróság mindezek mentén nem tartotta jogsértőnek a közgyűlés határozatait.

**Az ítélet ellen felperes fellebbezéssel élt, kérte annak megváltoztatását, kereseti kérelmének történő helyt adást és alperes perköltségeiben való marasztalását.**

Előadta, az ítéletet jogszabálysértőnek, érdemben helytelennek tartja. Meglátása szerint az elsőfokú bíróság érvelésének figyelmen kívül hagyásával gyakorlatilag az alperes, illetve az alperesi tanú által elmondott közvetett információk egyoldalú figyelembevételével hozta meg döntését.

Továbbra is hivatkozott az érvénytelenség körében egyrészt arra, hogy a társasházi törvény taxatívve sorolja fel a közgyűlési meghívó kötelező tartalmi elemeit, melyek közül bármelyik elmulasztása olyan alaki hiba, mely nem pótolható, és így az összehívott közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségét eredményezi. Jelen esetben a meghívó nem tartalmazta az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást, ezért a hozott határozatok jogszabálysértők. Másrészt a törvény kötelezően előírja, kivételek megengedése nélkül, hogy a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztés meghívóval egyidejű mellékelését is. Ezt nem helyettesítheti a napirendi pont veszélyhelyzetre figyelmeztető, szűkszavú, általános megfogalmazása.

Kifogásolta, a bíróság nem tett eleget a Pp. 221. §-ában meghatározott indokolási kötelezettségének sem. „Hallgat” az okirati bizonyítékokról, egyáltalán nem értékelte, meg sem említette az általa előadottakat, az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelmeztetés hiányát, illetve a hivatkozottak figyelmen kívül hagyásának okát.

Nem tett eleget teljeskörűen a tényállás bizonyítási kötelezettségének sem a bíróság.

Nem hallgatta meg a meghatalmazottként eljáró .....-t, aki releváns ismeretekkel bír az ügyel kapcsolatban.

Beadványaiban konkrét tényállításokat tett a közgyűlési határozatok meghozatalát megelőző, ahhoz vezető eseményekkel kapcsolatban, melyek igazolják, hogy alperesnek módja és lehetősége volt a közgyűlés szabályszerű összehívására, a sürgősség célja pedig nem lehet a közös képviselő mulasztásának pótlása.

A bíróság a sürgősség vonatkozásában ugyancsak egyoldalúan alperes előadását vette alapul és értékelte ítéletében, és nem indokolta, miért mellőzte a részéről előadottakat.

A bíróság abszolút figyelmen kívül hagyta a Tht. 33. §, 34. § (1)-(2) bekezdés és 37. §-ában, ebből kifolyólag a 46. §-ában írtakat. Iratellenes, tényállásában is felderítetlen ítéletet hozott a bíróság és hiányos tényállásból jogilag téves következtetéseket vont le. Kérte a másodfokú eljárásban meghatalmazottja meghallgatását, aki a tárgyaláson nyilatkozva előadta: a rendkívüli befizetés szükségességéhez a megfelelő tájékoztatást nem kapták meg. Ha a tulajdonostársak eleget tettek volna maguktól rendszeres fizetési kötelezettségüknek, nem kellett volna sor kerüljön erre. Mikor az új közös képviselő belépett, egy hónapot kért a helyzet áttekintésére, számára ez alatt ki kellett derülnie, hogy voltak olyan lakók, akik egy fillért sem fizettek. A képviselő nem ment el időben a szolgáltatókhoz, a számlafizetők felé késedelmesen tett bejelentést, pedig már akkor az összes szolgáltatóhoz el kellett volna menni, megtudni a tartozásokat, a kintlévőségeket. Függetlenül attól, hogy a közös képviselő csak december 5-én tárgyalt a távhő szolgáltatóval, már ezt megelőzően is tájékozódnia kellett volna. Egyéb kintlévőségek, szállítói tartozások, takarítással kapcsolatos hátralékok is voltak. Azok a lakók, akik mindig rendszeresen fizettek, meg kellett volna hogy ismerjék ezeket a körülményeket is. A távhő szolgáltató október 31.-i kimutatása alapján már tudni lehetett, hogy mekkora a tartozás mértéke. A képviselőnek feladata lett volna az anyagi helyzet felmérése, társasháznak történő bemutatása, illetve annak bemutatása, hogy a plusz befizetés mire nyújt fedezetet, mire megy el.

**Alperes fellebbezési ellenkérelmében** az ítélet helybenhagyását indítványozta.

Álláspontja szerint a bíróság helyes tényállást állapított meg és helyes jogi következtetésre jutott. Az elsőfokú eljárás során általa előadottakat ellenkérelme körében is változatlanul fenntartotta, hivatkozva arra, a fellebbezésben olyan új érvelés, melyre reagálni kellene, nincs. Megjegyezte, az elsőfokú tárgyaláson azért nem került sor felperes meghatalmazottjának meghallgatására, mert nevezett személy egy tárgyaláson sem jelent meg. Felperes ettől függetlenül tényelőadásait írásban megtette, tanút is hallgatott meg a bíróság. A társasház a közgyűlésen mindenben a jogszabályoknak és az SZMSZ-nek megfelelően járt el. Kérte felperes másodfokú perköltségben marasztalását is.

**A fellebbezés megalapozott.**

A felülbírálat eredményeként az volt megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként feltárt adatokat nem teljeskörűen értékelte és ennek eredményeként téves jogi következtetést vont le érdemi döntése meghozatalakor.

Az iratokból láthatóan felperes - az egyéb hivatkozásai mellett - már keresetében is hivatkozott a Thtv. 34. § (1) bekezdés d) pontjában, 37. § (3) bekezdésében

foglaltakhoz kapcsolódóan arra, hogy a keresettel érintett határozatok szabálytalanul összehívott közgyűlésen meghozott határozatok, s erre figyelemmel „alaki”, formai hiba miatt (is) érvénytelenek.

A kereset mellékleteként csatolt meghívó 2013. december 12-én 17.30 órára tűzte a rendkívüli közgyűlés időpontját, rögzítve, hogy a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonosársak jelen vannak vagy képviseltetik magukat.

Amennyiben a közgyűlés határozatképtelen, úgy a megismételt közgyűlést változatlan napirendi pontokkal és helyen 2013. december 12-én 17:40 órakor kerül megtartásra. Az okiratból egyértelmű, a meghívó szövege nem tartalmazta a Thtv. 34. § (1) bekezdés d) pontjában előírt, a megismételt közgyűlés eltérő határozatképességi szabályára vonatkozó figyelem felhívást. A meghívónak ezt a tájékoztatást a jogszabályi rendelkezés illetve a keresetlevélhez csatolt Szervezeti és Működési Szabályzat 1.3. pontjában írtak alapján is kötelezően tartalmaznia kellett volna. Alappal kifogásolja tehát a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság érdemi döntése egyáltalán nem tért ki az eltérő határozatképességi szabályokra vonatkozó figyelmeztetés elmaradása kérdésére. A bíróság csupán az érvénytelenség okaként megjelölt egyéb hivatkozások kapcsán fejtett ki érdemi álláspontot, a szabálytalan összehívás miatti érvénytelenségi okra történő hivatkozás kapcsán nem.

A törvényszék azonban, miután a peradatok alapján felperes ezen hivatkozása egyértelműen igazolt, megalapozottan megítélhető, nem látott indokot a hatályon kívül helyezésre, érdemben döntött a Pp. 253. § (2) bekezdés 2. fordulata értelmében az ítélet megváltoztatásáról. Ennek indokaként megállapíthatónak ítélte, hogy a rendkívüli közgyűlés meghívója nem felelt meg a Thtv. 34. § (1) bekezdés d) pontja szerinti kötelező törvényi előírásnak. A közgyűlés összehívása nem szabályosan történt, ezért az azon meghozott határozatok jogszabályba (a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezésébe is) ütköznek, ekként a Thtv. 42. § (1) bekezdése értelmében érvénytelenek.

Miután a támadott határozatok nem szabályosan összehívott közgyűlésen születtek a felperes által megjelölt további érvénytelenségi okok vizsgálatára valójában szükségtelenül került sor, az ezzel kapcsolatos megállapítások megalapozottságát a másodfokú eljárásban sem kellett vizsgálni.

A törvényszék eljárása során észlelte, hogy a kereseti, illetve fellebbezési illeték lerovására az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontjában, Itv. 40. § (1) bekezdésében írtak mentén nem helyes illetékalap számítás figyelembevételével történt.

A közgyűlési határozat érvénytelensége kapcsán a pertárgycrték meghatározása körében minden egyes határozat megtámadása önálló keresetnek minősül, ennek megfelelően önálló illetékfizetési kötelezettséget von maga után. Miután felperes keresetében három határozatot támadott, a törvényszék a másodfokú eljárás során az Itv. 42.§ (1) bekezdése 46.§ (1) bekezdése szerint hívta fel felperest további kereseti és fellebbezési illeték kiegészítésre.

Felperes eredményes fellebbezése okán mind az első-, mind a másodfokú eljárás vonatkozásában pernyertes lett, ezért alperes köteles részére a Pp.239.§-a, Pp.78.§ (1) bekezdése alapján mindkét fokú eljárással felmerült perköltségét megfizetni.

A megállapított perköltség a kiegészítéssel lerótt 3 x 21.000 Ft kereseti és 3 x 24.000 Ft fellebbezési eljárási illetéket valamint felperes jogi képviseletének biztosításával

összefüggésben felmerült ügyvédi díjat foglalja magában. Az ügyvédi díj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése, (5) bekezdése alapján az írásbeli beadványok előterjesztésével kifejtett képviseleti munkához igazodóan az elsőfokú eljárásra 30.000 Ft-ban, a másodfokú eljárás vonatkozásában 10.000 Ft-ban ítélte megállapíthatónak a törvényszék.

Győr, 2015. március 25. napján

Dr. Stániczné dr. Imre Csilla  
Andrea

a tanács elnöke

Dr. Mosonyi Eleonóra

előadó bíró

Dr. Bertha

bíró

Li: BÜSZ szerinti iratok visszatartandók  
Többi irat + másodfokú határozat 6 kiadmánya megküldendő a Győri Járásbíróságnak  
BEF.KIV.IRATTÁR  
lf: IV.21.