

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.276/2025/5.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Kollár Gyula ügyvéd

(felperes képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Szelényi Tamás ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

48.Pf.631.652/2025/7.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

14.P.50.196/2024/16.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes társasház 2023. december 8-án közgyűlést tartott, amelynek 2. sorszámú határozata 62,81% százalékos jelenlétet, ennek megfelelően a közgyűlés határozatképességét rögzítette. A jelenléti ív szerint a közgyűlésen név1 az perbeli lakás (3141/10000 tulajdoni hányad) 2/4 tulajdonosa arányú, valamint név2 (3140/10000 tulajdoni hányad) tulajdonosok vettek részt, a levezető elnök eszerint állapította meg a részvételi arányt. Azt, hogy név1 a lánya, az perbeli lakás 1/4 arányú tulajdonosa képviselőjében is eljár, sem a közgyűlési jegyzőkönyv, sem a jelenléti ív nem tartalmazta, a közgyűlés irataihoz meghatalmazást nem csatoltak.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[2] A felperes tulajdonostárs keresetével a közgyűlés 2. sorszámu, valamint 7-12. sorszámu határozatai érvénytelenségének megállapítását kérte a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 36. § (1) bekezdésének megsértése: a közgyűlés határozatképességének hiánya miatt. Érvelése szerint a közgyűlésen valójában 4872/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező – azaz 51%-ot el nem érő – tulajdonostárs volt csak jelen, név1 ugyanis 1/2 arányú tulajdonosa az általa lakott lakásnak, meghatalmazott pedig nem vett részt a közgyűlésen.

[3] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozása szerint név1 a közgyűlésen tulajdonostárs képviselőjében is eljár, a meghatalmazást az ellenkérelemhez csatolta. Kifejtette ugyanakkor, hogy a közös tulajdonú albetétek tulajdonosainak bármelyike meghatalmazás hiányában is a teljes albetétet képviseli.

[4] A felperes keresetét fenntartva rámutatott, hogy a közgyűlést követően kérésére megküldött közgyűlési jegyzőkönyv, illetve jelenléti ív alapján megállapítható, hogy a közgyűlésen meghatalmazott nem vett részt, az ellenkérelemhez csatolt meghatalmazás pedig a perről való tudomásszerzés után keletkezhett, különös tekintettel az alperes téves jogi álláspontjára a közös tulajdonban álló albetétek képviselőjéről.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokolásában kifejtette, hogy a perben bebizonyosodott, miszerint név1 részére a képviselőjében történő eljárásra lánya, név3 meghatalmazást adott. Az a körülmény, hogy a jelenléti ív a meghatalmazottat ebbeli minőségében nem, csak tulajdonostárként tüntette fel, ezen nem változtat, a közgyűlés a meghatalmazásra tekintettel határozatképes volt.

[6] A felperes fellebbezése folytán eljár másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a perbeli közgyűlési határozatok érvénytelenségét állapította meg. Az elsőfokú bírósággal egyezően rögzítette, hogy a tulajdonostársat csak a tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog, ahhoz, hogy az albetét egészét képviselje, a többi tulajdonostól meghatalmazásra van szüksége és azt fel is kell használnia a közgyűlésen. Utóbbi körülményt illetően a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 265. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettség az alperest terhelte, a bizonyítás azonban nem volt sikeres: a per adatai alapján nem volt megállapítható, hogy a meghatalmazást a közgyűlésen felhasználták és a határozatképesség megállapításakor, illetve a szavazatok összesámlálásakor figyelembe vették. A jelenléti ívből arra a valószínű tényre lehet következtetni, hogy név1 az albetét 1/1 arányú tulajdonosa, ennek megfelelően került sor a határozatképesség és a szavazati arányok rögzítésére is, ugyanakkor az sem volt megállapítható, hogy név1 egyáltalán átadta a meghatalmazását a levezető elnöknek. A ténylegesen jelenlévő tulajdonostársak által képviselt tulajdoni hányadok szerint azonban a

tulajdonostársak csak 4872/10000 tulajdoni hányad arányában szavazhattak, ezért a közgyűlés a Tht. 36. § (1) bekezdése értelmében nem volt határozatképes.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését és „az elsőfokú bíróság ítéletének megfelelő új ítélet” hozatalát kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított ügydöntő jelentőséget annak, hogy a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott név1 a közgyűlésen jelen volt, a jelenléti ív a nevét és az aláírását is feltüntette, ezért a másodfokú bíróság megváltoztató ítélete a Tht. 36. § (1) bekezdését, a Pp. 263. §-át és 279. §-át sérti. Utalt arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:11. §-a értelmében annak van jelentősége, hogy a meghatalmazásra sor került, az azt tartalmazó okirat a közgyűlésen rendelkezésre állt, ami egyet jelent annak felhasználásával, a bizonyítékok ugyanakkor azt is alátámasztják, hogy a meghatalmazott a meghatalmazást átadta a levezető elnöknek. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság e tekintetben jogszerűen, igazmondási kötelezettségére tekintettel volt figyelemmel a közös képviselő nyilatkozatára, a másodfokú bíróság ezzel ellentétes mérlegelése a Pp. 279. §-át sérti. A határozatképesség szempontjából kizárólag az releváns, hogy a jelenléti ív szerint távollévő tulajdonos által meghatalmazott személy, név1 a közgyűlésen jelen volt, a jelenléti ív nevét és aláírását is tartalmazta, ezért a levezető elnök jogszerűen állapította meg a közgyűlés határozatképességét.

[8] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott, hogy a jelenléti ív az alperesi közös képviselő/levezető elnök téves jogi álláspontját tükrözi, amely szerint a tulajdonosok bármelyike a teljes közös tulajdonú albetét képviselőként szavazhat a többi tulajdonos meghatalmazása nélkül is. Ehhez képest sem az az alperesi állítás, hogy volt meghatalmazás, sem pedig annak felhasználása nem igazolódott a perben, a bizonyítékok értékelése pedig nem lehet a felülvizsgálat tárgya. Utalt arra: a levezető elnök maga sem állította, hogy a meghatalmazás átadására a közgyűlésen sor került, ezt tükrözi a jelenléti ív is, amely meghatalmazott részvételét nem tünteti fel.

A Kúria döntése és jogi indokai

[9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[10] A felperes a Pp. 406. §-ának keretei között anyagi jogi szabály, a Tht. 36. § (1) bekezdésének megsértése, valamint a Pp. 263. §-ának és 279. §-ának sérelme miatt kérte a jogerős ítélet felülvizsgálatát, álláspontja szerint ugyanis az anyagi jogi szabály téves értelmezése és az okszerűtlen mérlegelés téves, jogszabálysértő érdemi döntés hozatalához vezetett.

[11] A felülvizsgálati kérelem érvelése kapcsán a Kúria utal arra, hogy a társasháztulajdonon belüli osztatlan közös tulajdon megítélése nem különbözik – nem különbözhet – az osztatlan közös tulajdon általános jogi megítélésétől (Ptk. 5:80. §), ezért

téves az az alperesi álláspont, hogy a tulajdonostársak meghatalmazás nélkül is képviselhetik egymást a közgyűlésen, a jelenlévő tulajdonostárs szavazatát automatikusan az 1/1 tulajdoni hányadra kéne figyelembe venni. A tulajdonostárs a bírói gyakorlat szerint egyetlen esetben képviselheti meghatalmazás nélkül is a tulajdonostársát: a családjogi szabályok alapján a házastársi osztatlan közös tulajdon keretei között [Ptk. 4:46. § (1) bekezdés], ekkor is kifejezetten jelezni kell azonban, hogy a jelenlévő tulajdonos házastársa képviselőként is eljár.

[12] A perbeli esetben azonban nem házastársak, hanem szülő és gyermekei osztatlan közös tulajdonával kapcsolatos eljárást kellett megítélniük a bíróságoknak. Helyes álláspontjuk szerint: nagykorú gyermeke képviselőként a szülő csak meghatalmazással járhat el a közgyűlésen.

[13] Azt is hangsúlyozza a Kúria, hogy a Tht. kifejezett alaki követelményként írja elő a társasházi közgyűlésről jegyzőkönyv felvételét, abban a határozatképesség alapjául szolgáló részvételi arány rögzítését, és a határozat meghozatalánál a szavazati arányok megállapítását [Tht. 39. § (1) bekezdés b) és c) pont]. E körülményeknek magából a jegyzőkönyvből ki kell tűnniük és bár ellenbizonyításnak helye van, a másodfokú bíróság helyes értékelése szerint ez a bizonyítás a perbeli esetben nem volt sikeres. A bíróság szabad mérlegelési tevékenységét körülíró Pp. 279. §-ának megsértése csak kivételesen, nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelés esetén lehet felülvizsgálat alapja (Pfv.III.20.077/2025/9.), a másodfokú bíróság azonban okszerű mérlegeléssel következtetett arra, hogy az perbeli lakás 1/4 tulajdoni hányadának megfelelő meghatalmazotti részvétel figyelembevételére nem került sor, függetlenül attól, hogy létezett-e ilyen meghatalmazás a közgyűlés időpontjában vagy sem. A közgyűlésről felvett jegyzőkönyv és jelenléti ív kizárólag a jelenlévő, saját nevükben eljáró tulajdonosok részvételét rögzítette és ebből a szempontból nincs jelentősége, hogy ennek oka az alperesi közös képviselő (levezető elnök) téves jogértelmezése volt-e vagy sem. A közgyűlés írott adataiból az állapítható meg, hogy a jelenlévők – így név – szavazatát is a teljes tulajdoni hányadra – név esetében 3141/10000 tulajdoni hányad – figyelembe vették, anélkül, hogy rögzítették volna, rendelkezik-e meghatalmazással tulajdonostársai részéről vagy sem, ez pedig – a másodfokú bíróság helyes mérlegelése szerint – annyit jelent, hogy tulajdonosi jelenlétét és szavazatát – tévesen – a 2/4 arányú tulajdonában álló lakás egészére figyelembe vették. Utal arra a Kúria, hogy a jegyzőkönyv adatai akkor sem állnak összhangban a valós tulajdonjogi helyzettel, ha a nagykorú gyermek meghatalmazását rendelkezésre állónak kell tekinteni, további 1/4 tulajdoni hányad ugyanis akkor is hiányzik a jegyzőkönyv által rögzített 1/1 tulajdoni hányadból, erre pedig csak az lehet magyarázat, hogy a 2/4 arányú tulajdonosi jelenlétét és szavazatát – meghatalmazás nélkül – az ingatlan egészére figyelembe vették, amely tény eleve ellentmond a meghatalmazás „felhasználásának”.

[14] A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság a Tht. 36. § (1) bekezdését helyesen értelmezte és mind indokolási kötelezettségének, mind a mérlegelési szabályoknak maradéktalanul eleget tett [Pp. 279. § (1) bekezdés], nem sértette a Pp. 263. §-át sem, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[15] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni a felperes jogi képviselővel a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi

költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és 5. § (2) bekezdése szerint meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[16] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 376. §-a szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[17] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

1. A közös tulajdonban álló társasházi ingatlan tulajdonosa – tulajdonostársainak meghatalmazása nélkül – csak a saját tulajdoni hányada arányában szavazhat a közgyűlésen.

2. A közgyűlés jegyzőkönyvéből és a jelenléti ívből ki kell tűnnie annak, ha a tulajdonostárs az adott társasházi ingatlan többi tulajdonosának képviselőjében is eljár.

Záró rész

Budapest, 2026. április 22.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró