

**Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság**  
**53.Pf. .../2011/4.**

A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság

dr. Hegedűs András pártfogó ügyvéd (... által képviselt  
**felperes neve(...)** felperesnek

dr. Janza Frigyesné ügyvéd (...) által képviselt  
**alperes neve**alperes ellen

**közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 2011. január 20. napján hozott 4.P.../2010/16. számú ítélete ellen a felperes által 17. és Pf.3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 6.350 (hatezer-háromszázötven) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 18.000 forint fellebbezési illetéket és a felperesi pártfogó ügyvéd díját az Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

**I N D O K O L Á S :**

Az elsőfokú bíróság elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 25.000.- Ft perköltséget. Megállapította, hogy a pártfogó ügyvéd díját, valamint a kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítéleti tényállás szerint az alperesi társasház 2009. december 10-i közgyűlésén a tulajdonostársak úgy határoztak, hogy a társasház induljon a Zöld Beruházási Rendszer Klímabarát Otthon Panel Alprogram pályázaton. Egyúttal megbízták a ... Bt. képviselőjét, hogy a megbízási szerződést kösse meg a ... Kft-vel a pályázat elkészítésére és benyújtására. Az alperes 2009. szeptember 23-án megbízta az felperest, hogy a fűtéskorszerűsítés ügyében a minisztériumban eljárjon. Az alperes az ÖKO program ... számú pályázatán 13.375.561.- Ft vissza nem térítendő állami támogatásban részesült.

A felperes keresetében a 2009. december 10-i közgyűlésen hozott határozat érvénytelenségének megállapítását kérte alaki és tartalmi okokból. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperes 133.756.- Ft megbízási díj megfizetésére tekintettel arra, hogy az ő munkájának eredményeként lett sikeres a társasház az ÖKO program pályázaton. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a Panel Program munkálatai nem tartoznak a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások közé, ezért nem volt szükség minősített többségre a határozat meghozatalához. Rögzítette, hogy a lakóház műszaki állapotára, különösen a fűtési rendszer avultságára tekintettel megalapozatlan a felperes kisebbségi érdeksérelemre alapított támadása. Kifejtette, a pályázati határidő 2009. december 31-ig történő meghosszabbítása miatt indokolt volt a közgyűlés sürgősséggel történő összehívása, ezért nem sérti a Tht. 33. § (2) bekezdését az, hogy nem tartották meg a nyolc napos időközt. A felperes kötelmi igényét jogalap hiányában szintén elutasította. Rögzítette, hogy a 2009. szeptember 23-án kelt okirat szerint a megbízási képviselőre nem jogosít, kötelezettség vállalásra nem terjed ki. Kiemelte, hogy a felperes személyes meghallgatása során maga adta elő, miszerint nem állapodott meg a társasházzal abban, hogy a pályázat elnyerése esetén őt díjazták.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, kérte, hogy a másodfokú bíróság adjon helyt keresetének.

Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az alperes felróható magatartása nem alapozhatja meg a Tht. 33. § (2) bekezdésében írt időköz mellőzését. Elvárható lett volna ugyanis a közös képviselőtől, hogy nyomon kövesse a pályázatok leadási határidejét és azok módosulásait. Kifejtette, hogy a Panel Plusz Programba tartozó munkálatok a főfalak átalakításával járnak, ekként a Tht. 56. § 3. pontjának helyes értelmezése szerint azok a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak minősülnek. Fenntartotta, hogy az ÖKO Plusz Pályázat megnyerése az ő érdeme, közreműködése abban nélkülözhetetlen volt.

Az alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

### **A fellebbezés nem alapos.**

Tévedett az elsőfokú bíróság amikor az alperes 2010. július 8-i tárgyaláson előterjesztett elévülési kifogását nem vizsgálta. Nem vitathatóan a keresetlevél a Tht. 42. § (1) bekezdésében írt határidő lejárt – 2010. február 8. - után, 2010. február 10-én érkezett a bírósághoz, melyben – az akkor még I. és II. rendű – felperesek a 2009. december 10-i közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérték. Miután az elsőfokú bíróság a II. rendű felperessel szemben a pert megszüntette, a felperes a késedelem körében arra hivatkozott, hogy a hatvan napos határidőn belül közölte megtámadását az alperessel. Ez a hivatkozása azonban a mulasztás jogkövetkezménye alól a felperest nem mentesíti. A Tht. 42.§ (1) bekezdésében előírt határidő ugyanis perindítási határidő, ami a jogvesztés kikötésének a hiányában elévülési jellegű. A bírósági eljárást megindító keresetlevél, vagy kérelem benyújtásával kapcsolatosan hozott 4/2003. Polgári jogegységi határozat VI. pontja szerint a perindítási határidő elmulasztásának a kimentésére jogszabály az igazolást írhatja elő, jelen esetben azonban a Tht. ilyen kimentésre lehetőséget nem ad. Ez esetben az alperes elévülési kifogása esetén az elévülés számítására a Ptk. 326-327. §-okban írt szabályokat kell alkalmazni, s ha az elévülési kifogás alapos, a határidő elmulasztásának a következményeit az ügy érdemében hozott ítéletben kell levonni.

A jogegységi határozat előzőekben idézett indokolásából azonban nem következik, hogy ha a tulajdonostárs írásban közli a társasházzal, miszerint az adott határozat nézete szerint érvénytelen, ez a Ptk. 327.§ (1) bekezdésének megfelelően a perindításra megállapított 60 napos határidő megszakadását eredményezné, ami után a Ptk. 327.§ (2) bekezdése alapján az elévülés újból

megkezdődne. Ezzel ugyanis a megtámadásra jogosult fél a 60 napos törvényi határidőt akár évekre is meghosszabbíthatná, ami nyilvánvalóan ellentétes a perindításra megjelölt határidő céljával. Társasház-tulajdonnál ugyanis a tulajdonostársaknak érdekük fűződik ahhoz is, hogy a társasház működéséről szóló közgyűlési határozatok megszabott határidő leteltével megkérdőjelezhetlenné váljanak. A 60 napos határidő elég idő arra, hogy a tulajdonostárs élhessen keresetindítási jogával, másrészt megfelel a társasház zavartalan működése biztosítására irányuló követelménynek is (40/B/1998. AB határozat V.1.11 8. bekezdés). Ebből viszont az következik, hogy a 60 napos határidő elmulasztása esetén a tulajdonostárs mulasztásának a kimentésére előadottakat a Ptk. 326.§ (2) bekezdésének az alkalmazásával kell elbírálni. Ezt támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság EBH 2004. 1035. sz. alatt közzétett eseti döntése is.

Mindezek előrebocsátásával tehát a másodfokú bíróság álláspontja szerint az a felperesi hivatkozás, miszerint a megtámadást a határidő lejárta előtt a felperes jelezte az alperesnek, a mulasztás jogkövetkezménye alól a felperest nem mentesíti, mint ahogy az sem, hogy a közgyűlésen hozott határozatot írásban nem a Tht. 39.§ (3) bekezdésében megszabott 8 napon belül kapta meg, mivel a felperes nem vitathatóan a támadott határozatot hozó közgyűlésen jelen volt, a sérelmezett határozatot ekkor megismerte, így megtámadási jogát a meghozattalól számított 60 nap alatt gyakorolhatja (Tht. 42.§ (1) bekezdés). Így tehát a közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítása iránti kereset elévült, ezért az bírói úton nem érvényesíthető (Ptk. 325.§ (1) bekezdés), ezért az alperes elévülési kifogására tekintettel a keresetet e körben, ezen okból kellett elutasítani.

Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság a felperes megbízási díj megfizetése iránti kereseti kérelme körében.

Az tény, hogy a megbízás a Ptk. 478.§ (1) bekezdése alapján – a megbízó díj fizetésére köteles - főszabályként visszterhes. E törvényi vélelem azonban megdönthető, ha az ügy természetéből, illetve a felek viszonyából az ellenkezőjére lehet következtetni (Ptk. 478. § (1) bek.). Tekintettel arra, hogy az I. r. felperes személyes meghallgatása során kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a megbízás során kifejtett tevékenységéért nem kötött ki díjazást, továbbá eljárása részben a saját ügyében történt eljárás is volt, hiszen a felperesnek, mint a társasházközösség tagjának is számottevő előnyt jelent olyan vissza nem térítendő támogatás elnyerése, ami a támogatás összege erejéig a tulajdonostársakat mentesíti a tervezett felújítási munka költségeinek a részbeni viselése alól, így helyesen állapította meg az első fokú bíróság, hogy mind az ügy természetéből, mind a felek közötti viszonyból alappal lehet következtetni a megbízás ingyenességére.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét részben eltérő indokokkal hagyta helyben (Pp. 253. § (2) bek.).

Az eredménytelenül fellebbező felperes személyes költségmentessége ellenére is köteles megfizetni a Pp. 78. § (1) bek. alapján az alperes áfával növelt ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költségét. A fellebbezés illetékét, valamint a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli (6/1986 (VI.26).IM. sz. rendelet 14§., Pp. 84. § (1) bek.).

Budapest, 2012. január 6.

Takácsné dr. Kükáló Judit sk.  
a tanács elnöke

dr. Gáspár Attila sk. előadó bíró . Mandula Katalin sk. bíró

a kiadmány hitelül: