

DEBRECENI JÁRÁSBÍRÓSÁG

6.P.22.153/2015/4.



A Debreceni Járásbíróság () ügyvéd által képviselt K () felperesnek – a dr. V () által képviselt ügyintézője mellett a () alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság megállapítja, hogy az alperes közgyűlésének 9/2015/04.29. számú határozata érvénytelen.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint ÁFÁ-t is tartalmazó perköltséget.

A mérsékelt illeték összegét 2.100 (kétezer-egyszáz) forintban állapítja meg.

Megállapítja, hogy a felperes jogosult 18.900 (tizennyolcezer-kilencszáz) forint illeték visszatérítését kérelmezni az állami adó- és vámhatóságnál.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül Debreceni Törvényszékhez címzett, de a Debreceni Járásbíróságnál írásban, 3 példányban előterjesztendő fellebbezésnek van helye.

A fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett közös kérelmükben a felek a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérhetik.

A másodfokú bíróság tárgyaláson kívül határoz, ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul. A felek bármelyikének kérelmére azonban a másodfokú bíróság tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

I n d o k o l á s :

A bíróság a felek nyilatkozatai és a felek által csatolt okiratok tartalma alapján a következő tényállást állapította meg:

6.P.22.153/2015/4.

A felperes az alperesi társasház tulajdonostársa.

Az alperes 2015. április 29. napján közgyűlést, majd a közgyűlés határozatképtelenségére tekintettel ugyanaznap megismételt közgyűlést tartott. A megismételt közgyűlésen a jelenlévő tulajdonostársak egyebek mellett meghozták a 9/2015/04.29. számú határozatot 488/543 tulajdoni hányadnak megfelelő 10 igen szavazattal, a felperes 55/543 tulajdoni hányadának megfelelő egyedüli tartózkodás mellett, nem szavazat nélkül arról, hogy a közös képviselő díja 2015. január 1-től bruttó 50.000 forint.

A 2015. április 29. napján 18.00 órától tartandó közgyűlésre készült meghívó napirendi pontjai között nem szerepelt a közös képviselő díjazásával kapcsolatos határozati javaslatról történő szavazás.

A felperes a fenti közgyűlési határozatot keresettel támadta meg. Kereseti kérelmében kérte a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását. Emellett az alperes perköltségben történő marasztalását is kérte.

A felperes a per megindítását megelőzően semmilyen intézkedést nem tett annak érdekében, hogy az általa sérelmesnek tartott közgyűlési határozat visszavonása megtörténjen, a közgyűlési határozat érvényes módon történő elfogadására kerüljön sor, végső soron és összefoglalóan tehát annak érdekében, hogy a perben történő igényérvényesítésével elérni kívánt célja peres eljárás nélkül valósulhasson meg. Ennek körében az alperes közös képviselőjét sem szóban, sem írásban, sem más egyéb módon nem kereste meg avégett, hogy az alperesi közös képviselő akár a sérelmezett határozat visszavonása érdekében, akár annak a jogszabálynak megfelelő módon történő ismételt elfogadása végett intézkedjen újabb közgyűlés összehívása iránt.

Az alperes a felperes keresetét a per első tárgyalásán nyomban elismerte, továbbá egyrészt elismerésére, másrészt arra hivatkozva, hogy a per megindítására okot nem adott, kérte a felperest elmarasztalni a perindítással felmerült költségeiben. Előadta továbbá, hogy az alperes közös képviselője a keresetlevél kézhezvételét követően, észlelve a felperes igényének alaposságát, intézkedett a sérelmes közgyűlési határozat jogszabályoknak megfelelő módon történő elfogadása végett, e célból 2015. augusztus 3. napjára újabb közgyűlést hívott össze, melynek meghívójában már külön napirendi pontként szerepeltette a közös képviselő díjemeléséről történő szavazást. Előadta továbbá, hogy az említett újabb közgyűlés immár a jogszabályoknak mindenben megfelelően újból elfogadta a felperes által a keresettel támadott határozatot. Ennek igazolására csatolta a 2015. augusztus 3-án tartott közgyűlés meghívóját, a közgyűlés, illetve az annak határozatképtelensége miatt megtartott megismételt közgyűlés jegyzőkönyvét, az ahhoz tartozó jelenléti ívet, továbbá a közgyűlésen résztvevő meghatalmazottak által csatolt meghatalmazásokat.

A felperes vitatta, hogy az alperes a perre nem adott okot. E körben hivatkozott arra, hogy a perindítást megelőzően azért nem kereste a számára sérelmes helyzet orvoslását célzóan az alperes közös képviselőjét, mert álláspontja szerint az közös képviselői feladatait nem megfelelően látja el, a felperessel különösen rossz viszonyban van, a felperes szóbeli megkereséseit egyáltalán nem fogadja, azokra nem reagál, azokat nem teljesíti, így a felperes a múltban több alkalommal is kénytelen volt írásban fordulni az alperes közös képviselőjéhez. Álláspontja szerint addigi tapasztalatai alapján a sérelmezett közgyűlési határozattal kapcsolatosan is felesleges és eredménytelen lett volna megkeresni az alperes közös képviselőjét.

A kereset alapos.

6.P.22.153/2015/4.

Az alperes jogelismerésére tekintettel az ítélet a per fő tárgyára vonatkozóan a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 221.§ (2) bekezdése értelmében további indokolást nem igényel.

A bíróság a perköltség viselése körében hozott döntésének indokait az alábbiak szerint adja meg:

A Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a peresztes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80–83.§-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója.

A Pp. 80.§ (1) bekezdése szerint ha az alperes a perre okot nem adott, és a követelést az első tárgyaláson azonnal elismeri, az alperes költségében a felperest kell elmarasztalni.

Bár az alperes a felperesi követelés elismerése okán peresztesnek minősült, azaz a Pp. 78.§ (1) bekezdésében lefektetett főszabály szerint a pernyertes felperes költségeinek megfizetésére az alperest kellett kötelezni, a főszabály alóli kivételt jelentő Pp. 80.§ (1) bekezdésére történő alperesi hivatkozásra figyelemmel a bíróságnak vizsgálnia kellett, hogy az alperes a perre okot adott-e vagy sem.

Ezen vizsgálat körében a bíróság a felperest megnyilatkoztatta arra vonatkozóan, hogy a perbe vitt igényének rendezésére a pert megelőzően bármilyen eszközt igénybe vett-e. A bíróság ez irányú kérdésére a felperes nemleges választ adott. Ezen nemleges válasz felperes által felhozott indokait azonban a bíróság figyelembe nem vehette, hiszen attól függetlenül, hogy valóságos voltak-e a felperes vonatkozó hivatkozásai, azaz valóban a felperes és a közös képviselő megromlott viszonyára figyelemmel a felperes alappal nem számíthatott arra, hogy a közös képviselő a keresettel támadott közgyűlési határozat érvénytelenségét okozó hibát korrigálni fogja erre vonatkozóan indítandó per megindítása nélkül is, a felperestől mégis elvárható lett volna, hogy a jogvita peren kívüli rendezésének legalább elméleti esélyt adjon, ennek körében akár szóban, akár írásban, akár más egyéb módon az alperesi képviselőt megkeresse legalább a keresettel támadott közgyűlési határozat visszavonása iránt tartandó közgyűlés összehívása végett. A keresetindításra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42.§-ában rögzített 60 napos határidő ugyanis kettős célt szolgál. Az egyik, hogy ilyen időtartam elteltével – a keresetindítási határidő elévülésének nyugvását kivéve – már ne lehessen eredményesen vitássá tenni egy addig nem sérelmezett, és esetlegesen érvénytelenségi hibában szenvedő közgyűlési határozatot, ezzel a társasház folyamatos és zökkenőmentes működtetése biztosított legyen. A másik, a jelen jogvita szempontjából releváns cél pedig az, hogy ezen 60 napos időtartam ésszerű időn belül történő intézkedés esetén általában elégséges arra, hogy – mint a perbeli esetben is – amennyiben a tulajdonostárs a közgyűlés által meghozott határozatot bármilyen okból érvénytelennek vagy sérelmesnek tartja, és ezen érveinek alaposságát a társasház közös képviselője belátja, sor kerülhessen a tulajdonostárs által sérelmesnek tartott helyzet peren kívüli orvoslására, ennek körében új közgyűlés összehívására akár a sérelmes határozat visszavonásával, akár annak érvényes módon, illetve a tulajdonostársnak immár nem sérelmes tartalommal történő újbóli elfogadását célzóan.

A fentiek összegzéseként tehát megállapítható, hogy bármilyen mértékben legyen is elmérgesedett a viszony a tulajdonostárs és a közös képviselő között, a Tht. 42.§-a szerinti keresetindítást megelőzően minden esetben elvárható a tulajdonostárstól a közös képviselő előzetes megkeresése, a jogvita peren kívüli rendezésének megkísérlése. Ennek elmaradása a következetes bírói gyakorlat

6.P.22.153/2015/4.

szerint általában és így a jelen perben is annak megállapításához vezet, hogy az alperes a perre okot nem adott, hiszen az alperes közös képviselője csak a perindítást követően, a keresetlevél kézbesítésekor szembesült azzal, hogy a felperesnek a keresettel támadott közgyűlési határozat sérelmes, így ő maga a per elkerülése, a jogvita peren kívüli rendezése érdekében már intézkedni nem tudott.

Mindezek alapján a bíróság megállapította tehát, hogy az alperes a per első tárgyalásán a felperes követelését elismerte és a perre okot nem adott, így a Pp. 78.§ (1) bekezdésében megfogalmazott főszabály alól kivételt jelentő Pp. 80.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, azaz a felperest pernyertességére tekintet nélkül marasztalta az alperes költségében. Ezen költség az alperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, melynek összegét a bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3.§ (3) bekezdése alapján állapította meg. Ennek során a bíróság a keresetlevél megismerésére, az azzal kapcsolatos jogi álláspont kialakítására, és az ezt követően elkészített, a bíróságnak az első tárgyaláson benyújtott ellenkérelem összeállítására egy órányi munkavégzést, míg a per egyetlen tárgyalásán történő részvételre további egy órányi munkavégzést vett figyelembe az alperesi képviselő oldalán, így 2 x 5.000 forintban, összesen 10.000 forintban, de a Rendelet 4/A.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint eljárva, 27%-os mértékű ÁFÁ-val növelten, bruttó 12.500 forintban állapította meg az alperesi képviselőt megillető munkadíj összegét.

A teljesítési határidő a Pp. 217.§ (1) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2015. szeptember 15.

Dr. Turóczi László s. k.
bíró

DEBRECENI JÁRÁSBÍRÓSÁG

6.P.23.012/2014/14.



A Debreceni Járásbíróság ... I.) felperesnek
– a ... ügyvéd által képviselt ...
u. ... Ársasház ... rendű és I ...
... II. rendű alperes ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása és egyéb**
íránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság megállapítja, hogy az I. rendű alperes közgyűlésének 08/2015. (04. 15.) számú határozata érvénytelen.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg

- az I. rendű alperesnek 34.106 (harmincnégyezer-százhat) forint,

- a II. rendű alperesnek 10.000 (tízezer) forint

perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak 39.900 (harminckilencezer-kilencszáz) forint meg nem fizetett illetéket az állami adó- és vámhatóság külön felhívására.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül Debreceni Törvényszékhez címzett, de a Debreceni Járásbíróságnál írásban, 3 példányban előterjesztendő fellebbezésnek van helye.

A fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett közös kérelmükben a felek a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérhetik.

6.P.23.012/2014/14.

A másodfokú bíróság tárgyaláson kívül határoz, ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul. A felek bármelyikének kérelmére azonban a másodfokú bíróság tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

I n d o k o l á s :

A bíróság a felek nyilatkozatai és a felek által becsatolt okiratok tartalma alapján a következő tényállást állapította meg:

A felperes az I. rendű alperesi társasház tulajdonostársa, a II. rendű alperes az I. rendű alperesi társasház közös képviselője.

Az I. rendű alperes részközgyűlése 2014. április 8. napján meghozta a 6/2014. (IV. 8.) számú közgyűlési határozatot.

Az I. rendű alperes megismételt rendkívüli közgyűlése 2014. július 17. napján egyebek mellett

- 2.919 igen szavazat mellett meghozta a 08/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozatot, mellyel „elfogadta, hogy a beruházás költségeiből 30.163.000,- Ft-ot hitelből finanszíroz, melyet a Hajdú Takarékszövetkezettől kíván a lakóközösség felvenni; 4 millió Ft-ot pedig saját erőből (a felújítási alapból)”;

- 2.886 igen szavazattal elfogadta a 09/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozatot, mellyel „úgy határozott, hogy a társasház a 30.163.000,- Ft összegű hitelt a ... arék Takarékszövetkezettől számlavezetéssel együtt kívánja felvenni”;

- 2.886 igen szavazat mellett meghozta a 10/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozatot, mellyel „elfogadta a banki hitel fedezetéül a társasház és a tulajdonostársak lakás-előtakarékossági szerződést kötnek a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel 57+3 hónap futamidőre, melyet a társasházra engedélyeznek, és erre a követelésre a társasház a ... ék Takarékszövetkezet javára zálogjogot alapít. A megtakarítási összeget a tulajdonostársak a közös költség megemelt összege formájában fizetik, és megbízzák a társasházat, hogy a megtakarítást havonta utalja a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által megadott lakás-előtakarékossági számlákra a ... k Takarékszövetkezetnek adott állandó összegű rendszeres átutalási megbízás alapján”;

- 2.954 igen szavazat mellett meghozta a 11/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozatot, mellyel „elfogadta, hogy a hitel futamideje 60 hónap lesz”;

- 2.954 igen szavazat mellett meghozta a 12/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozatot, mellyel „elfogadta, hogy a lakástulajdonosok felhatalmazzák a társasház közös képviselőjét, hogy a hitelhez a szükséges okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, továbbá egyszemélyben felhatalmazzák a szerződések aláírásával és a hitel felvételével és a számlák megnyitásával. Megbízzák a közös képviselőt, ... hogy a társasház számlavezetését vigye át a ... Takarékszövetkezethez és nyisson alszámlát is, amin keresztül bonyolítják a hitellel és felújítással kapcsolatos pénzügyeket”.

6.P.23.012/2014/14.

A felperes a részére meghatalmazásokat adó tulajdonostársak helyett ezen közgyűlés jelenléti ívét aláírta. A felperes által ezen a közgyűlésen képviselni kívánt tulajdonostársak összes közös tulajdoni hányada 1063/19205 volt.

Az I. rendű alperes 2015. április 15. napján megtartott közgyűlése meghozta egyebek mellett a 8/2015. (04. 15.) számú közgyűlési határozatot, mellyel „elfogadta a 2014. évi zárszámadást”.

A felperes a fenti közgyűlési határozatokat keresettel támadta meg, kérve valamennyi fent felsorolt közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, továbbá a II. rendű alperes mint közös képviselő arra történő kötelezését, hogy a közgyűlésekről készített hangfelvételeket legalább 2 évig őrizze meg.

A felperes azon keresetmódosítását, melyben már a 6/2014. (04. 08.) számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását is kérte, 2015. április 7. napján terjesztette elő a bíróságon.

A felperes a közgyűlési határozatok érvénytelensége körében egyrészt arra hivatkozott, hogy a 2014. július 17. napján megtartott közgyűlésen a közgyűlés levezető elnökeként eljáró II. rendű alperes nem fogadta el a felperesnek a tulajdonostársai által a közgyűlésen történő képviseletükre adott meghatalmazásokat, így az érintett tulajdonostársak szavazatát a levezető elnök a szavazások eredményének megállapításakor figyelmen kívül hagyta.

A fentiekben túlmenően a 2014. július 17. napján tartott közgyűlésen hozott és a felperes által megtámadott határozatok érvénytelensége körében a felperes hivatkozott arra is, hogy a közgyűlésről készített jegyzőkönyv nem az ott elhangzottaknak megfelelően lett írásba foglalva, továbbá, hogy a kisebbség lényeges jogos érdekeinek sérelmével jár az, hogy a közgyűlés a társasház lifrendszerének teljes felújításához a határozatban foglalt összegben történő hitelfelvételről határozott annak ellenére, hogy az I. rendű alperes mintegy 17 millió forint összegű lekötött megtakarítással rendelkezett, és a társasház épületében található üzlethelyiségek bérbeadásából is évente mintegy 5 millió forint összegű bevétele keletkezik. A felperesi érvelés szerint ilyen források és bevételek mellett a beruházás finanszírozásához kisebb összegű hitelfelvétel lett volna indokolt, melynek eredményeként valamennyi tulajdonostársnak – ide értve a szavazásnál kisebbségben maradt tulajdonostársakat is – csak kisebb összeggel megemelt közös költség formájában kellene viselnie a beruházás hitelből történő finanszírozását.

A 08/2015. (04. 15.) számú közgyűlési határozat érvénytelensége körében arra hivatkozott, hogy az azzal elfogadott éves elszámolás nem tartalmazza „a rezsicsökkentés kimutatásait”, továbbá „a közös költség előírás, befizetés, egyenleg lakásonkénti kimutatását, valamint a terv-tényadatok különbözetét”.

Keresetének alátámasztására a felperes okirati bizonyítékokat csatolt, valamint az I. rendű alperes éves elszámolásai számszaki helytelenségének bizonyítására könyvszakértői bizonyítást indítványozott.

Az I. rendű alperes a vele szemben támasztott valamennyi kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. A 2014. április 8. napján tartott részközgyűlésen hozott, a felperes által támadott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló igény vonatkozásában előadta, hogy az elévült, arra tekintettel, hogy a keresetindítási határidőt e tekintetben a felperes elmulasztotta.

6.P.23.012/2014/14.

A 2014. július 17. napján tartott közgyűlésen meghozott és a felperes által támadott közgyűlési határozatok érvénytelenségére történő hivatkozások tekintetében előadta, hogy a felperes a meghatalmazásokat csak azt követően kísérelte meg átadni a levezető elnöknek, hogy a vonatkozó szavazások már lezajlottak, a határozatok meghozatalára már sor került. Előadása szerint a levezető elnök ennek okán utasította vissza a felperes által beadni kívánt meghatalmazások elfogadását és a szavazati arányoknál történő figyelembevételét.

A felvett hitel összegének vonatkozásában előadta, hogy a választott hitelkonstrukció mindössze évi 2,5%-os kamatterhet ró a társasházra, ellenben a lekötött forrás lekötésének megszüntetése esetén a társasház évi 6%-os mértékű betéti kamattól esne el.

A 08/2015. (04. 15.) számú közgyűlési határozat érvénytelensége iránti igényre vonatkozóan előadta, hogy az ezen közgyűlési határozattal elfogadott éves beszámoló mindenben megfelel a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek. Ennek bizonyítására csatolta egyrészt a tulajdonostársaknak kiküldött beszámoló számszaki adataival mindenben megegyező, azonban a vonatkozó könyvviteli szabályoknak, azaz a számviteli törvény mellett a 224/2007. (XII. 19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szabályainak is megfelelő, a Kormányrendelet mellékletei szerinti bontásban elkészített egyszerűsített beszámoló mérlegét és egyszerűsített beszámoló eredmény-levezetését. Csatolta továbbá a társasház könyvvezetését ellátó cég azon nyilatkozatát, hogy az általa készített beszámoló minden vonatkozó jogszabálynak megfelel.

A II. rendű alperes a vele szemben támasztott kereset elutasítását és a felperes perköltésében történő marasztalását kérte. Előadta, hogy az I. rendű alperes közös képviselője nem a II. rendű alperes, hanem a BAKHOUSE Kft., így a II. rendű alperessel mint az I. rendű alperes közös képviselőjével szemben közös képviselői minőségére alapítottan igény nem támasztható. A BAKHOUSE Kft. közös képviselői minőségének igazolására részközgyűlési határozatokat csatolt.

A kereset a rendelkező részben foglalt mértékig alapos.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 28.§ (1) bekezdésének e) pontja szerint a közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról.

A Tht. 48.§ (1) bekezdése szerint a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetve az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

f) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - , a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá

g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

A Tht. 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, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

6.P.23.012/2014/14.

A 06/2014. (04. 08.) számú közgyűlési határozat vonatkozásában a Tht. 42.§ (1) bekezdésében meghatározott hatvan napos keresetindítási határidő 2014. június 9. napján eltelt, ehhez képest a felperes az ezen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását célzó keresetkiegészítést csak 2015. április 7. napján nyújtotta be a bírósághoz. Erre tekintettel megállapíthatóvá vált, hogy ezen közgyűlési határozat vonatkozásában az alperes elévülési kifogása alapos, a keresetindítási határidő utolsó napján a felperesnek az ezen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti igénye elévült. Így a bíróság a felperes keresetét ebben a részben – anélkül, hogy a határozat érvénytelensége körében bizonyítást folytatott volna le, tényállást állapított volna meg – elutasította.

Arra tekintettel, hogy a 08/2014. (07. 17.), 09/2014. (07. 17.), 10/2014. (07. 17.), 11/2014. (07. 17.) és a 12/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozatok mindegyike olyan kérdésben döntött, amely kérdésben az eredményes döntéshozatalhoz a szavazatok egyszerű többsége is elegendő volt, alaptalannak bizonyult a felperes azon hivatkozása, hogy az általa képviselt tulajdonostársak szavazatait a közgyűlés levezető elnöke a határozatok meghozatala során nem vette figyelembe. Ugyanis még annak feltételezése mellett is, hogy az e körben a felperes által előadott tényállítások valósak, továbbá, hogy a felperes által képviselni kívánt tulajdonostársak valamennyi vonatkozó határozatra nemmel kívántak volna szavazni, megállapítható, hogy a 08/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozat esetén 2.919 igen szavazattal mindössze $35 + 1.063 = 1.098$ számú feltételezett nem szavazat, a 09/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozat esetén 2.886 igen szavazattal 1.063 feltételezett nem szavazat, a 10/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozat esetében 2.886 igen szavazattal 1.063 feltételezett nem szavazat, a 11/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozat esetében 2.954 igen szavazattal szemben 1.063 nem szavazat, míg a 12/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozat esetében szintén 2.954 igen szavazattal 1.063 feltételezett nem szavazat állt volna szemben. Mindezek alapján tehát a bíróság érdemben nem vizsgálta sem a felperes azon vonatkozó tényállításainak valóságát, hogy a közgyűlés levezető elnöke az általa képviselt tulajdonostársak meghatalmazását, így szavazatukat a szavazatok összesítésénél figyelmen kívül hagyta, sem pedig az I. rendű alperes erre előadott azon védekezésének valóságát, hogy a felperes mindössze a szavazások lezajlását követően, a közgyűlés végén kívánta átadni a vonatkozó meghatalmazásokat a levezető elnöknek, hiszen a kifejtettek szerint egyik oldal hivatkozásai valóságának megállapítása sem lett volna befolyással az említett határozatok egyszerű többséggel történő elfogadásának tényére.

A felperesnek az előző bekezdésben írt közgyűlési határozatok vonatkozásában további hivatkozása volt az érvénytelenség körében, hogy azok a kisebbség lényeges jogos érdekeinek sérelmével járnak abban a tekintetben, hogy a közgyűlés a társasház liftrendszerének teljes felújításához a határozatban foglalt összegben történő hitelfelvételről határozott annak ellenére, hogy az I. rendű alperes lekötött megtakarításából és az üzlethelyiségek bérbeadásából származó bevételéből nagyobb arányban is finanszírozhatta volna a felújítást, melynek eredményeként kisebb összegű hitelfelvétel is elegendő lett volna, melyből következően pedig a hitel törlesztéséhez a tulajdonostársak csekélyebb összeggel megemelt közös költség fizetése útján járulhattak volna hozzá. Ezen felperesi hivatkozás alaposságának megállapításához a perben a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az I. rendű alperes a határozat meghozatalakor 4 millió forintot meghaladó összegű, a liftrendszer felújítására fordítható forrással rendelkezett. Ezen bizonyítási kötelezettségének azonban a felperes a perben nem tett eleget. Az általa csatolt okiratok ugyanis ezen tény bizonyítására nem voltak alkalmasak, egyéb bizonyítást pedig a felperes nem ajánlott fel. Az I. rendű alperes liftfelújításra fordítható forrásai bizonyítottságának hiányában nem volt megállapítható, hogy az I. rendű alperes a liftek felújítását csekélyebb összegű banki hitel felvételével is gazdaságosan realizálhatta volna, így nem vált megállapíthatóvá annak ténye sem, hogy a 08/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozattal elhatározott hitelfelvétel okán a 10/2014. (07. 17.) számú közgyűlési határozattal a tulajdonostársakra terhelt fizetési kötelezettség a

6.P.23.012/2014/14.

felperesnek mint kisebbségben maradt tulajdonostársnak lényeges jogos érdeksérelmet okozott volna. Mindezekhez hozzávéve az I. rendű alperesnek a lekötött tartalék után számított kamatbevételekre, valamint a felveendő bankkölcsön hitelkonstrukciójának sajátosságaiból eredő rendkívül csekély kamatteherre vonatkozó nyilatkozatát, a felperesi érdeksérelm körében előadott felperesi érvelés végleg megdőlt.

A bíróság nem vizsgálta a felperes azon állításának valóságát, hogy a közgyűlés jegyzőkönyve nem a ténylegesen elhangzottaknak megfelelően lett írásba foglalva. Ugyanis a felperes által hivatkozott eltérések valósága sem tette volna önmagában érvénytelenné a támadott határozatokat, mivel azok nem a szavazati arányokat érintették. Annak ténye pedig, hogy a közgyűlésről készült jegyzőkönyv esetlegesen nem felel meg maradéktalanul a Tht. vonatkozó rendelkezéseinek, önmagában nem eredményezi a jegyzőkönyvben rögzített határozatok érvénytelenségét, nem teszi azokat jogszabályba ütközővé.

A felperes könyvszakértői bizonyítás lefolytatására is indítványt tett, ezt azonban a bíróság arra tekintettel mellőzte, hogy az mindössze a társasház könyvvezetésére vonatkozóan szolgálhatott volna adatokkal, azaz legfeljebb azon felperesi hivatkozások alátámasztására lett volna alkalmas, hogy az I. rendű alperes könyvelése számszaki és/vagy könyveléstechnikai hibákban, illetve hiányosságokban szenved, ennek esetlegesen megállapítható ténye azonban a keresettel támadott közgyűlési határozatok egyikének érvényességét sem érintette volna.

A bíróság a 08/2015. (04. 15.) számú közgyűlési határozat vonatkozásában azon, egyébként valós felperesi hivatkozást, hogy a határozattal elfogadott éves elszámolás nem tartalmazza a terv-tényadatok különbözetét, alaptalannak találta. Nincs ugyanis olyan jogszabályi rendelkezés, amely a terv- és tényadatok különbözetének kimutatását kötelezővé tenné.

Ugyanakkor alaposnak bizonyult a felperes azon hivatkozása, hogy az éves elszámolás nem tartalmazza sem „a rezsicsökkentés kimutatásait”, sem „a közös költség előírás, befizetés, egyenleg lakásonkénti kimutatását”. A felperes által csatolt éves elszámolás ugyanis valóban nem tartalmazza 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, nem tartalmazza továbbá a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban. Ezen hiányosságok okán az éves elszámolás nem felel meg a Tht. 48.§ (1) bekezdésének f) és g) pontjában foglalt követelményeknek annak ellenére sem, hogy a jogszabálynak való megfelelésre vonatkozóan az I. rendű alperes könyvvezetését végző cég kifejezett nyilatkozatot tett.

Nem teremtett a fentiek szerint megállapítottakkal ellentétes helyzetet az alperes által csatolt egyszerűsített beszámoló mérlege, illetve egyszerűsített beszámoló eredmény-levezetése sem. Azokból ugyan megállapítható volt, hogy ezen kimutatások egyrészt a Kormányrendelet 4. számú melléklete, illetve 2. számú melléklete szerinti tagolásban készültek el, másrészt a bíróságnak nem merült fel kétsége afelől sem, hogy ezen könyvelési dokumentumok a Kormányrendeletben foglalt rendelkezéseknek mindenben megfelelően készültek el, azonban ezen könyvelési dokumentumok ilyen módon történő elkészítése mindössze az I. rendű alperest terhelő, a Kormányrendeletben, illetve a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben foglalt könyvvezetési kötelezettség teljesítésére elegendőek. A Tht. 48.§ (1) bekezdéséből megállapíthatóan a társasházak éves elszámolása nem feleltethető meg kizárólag ezen dokumentumoknak, az éves elszámolást ezen dokumentumok felhasználásával, de a Tht. 48.§ (1) bekezdésében írtak szerint részletezve kell elkészíteni.