



**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a **dr. Izsák Orsolya ügyvéd** (1072 Budapest, Klauzál tér 16. II.14.) által képviselt **I. rendű és II. rendű** mindkettlen

szám alatti) lakos **felpereseknek** – a

**közös képviselő**

) által képviselt

**sz. Társasház alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelensége és egyéb** iránt indított perében meghozta a következő

**Ítéletet**

Megállapítja a bíróság, hogy az alperesi társasház 2006. február 21. napján meghozott 2006/II. számú közgyűlési határozata érvénytelen.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 15.000 (Tizenötezer) Ft + ÁFA perköltséget.

~~zt meghaladóan a bíróság a keresetet elutasítja.~~

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet az első fokú bíróságnál kell írásban 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.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kettőszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással, van helye. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti”.

## Indokolás:

A bíróság a felek nyilatkozatai, a csatolt alapító okirat, közgyűlési jegyzőkönyvek és más okiratok alapján a következő tényállást állapította meg:

A Magyar Állam tulajdonában volt Budapest ..... helyrajzi számú, a természetben F” ..... út (a korábbi nevén: ..... útja) ..... szám alatti 1780 m<sup>2</sup> alapterületű telken két, egymástól jól elkülönülő felépítmény helyezkedik el; így egy kétlakásos lakóépület valamint egy zöldségüzlet. Ez utóbbi épületet az ingatlan kezelője, a II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat által 1990. február 28-án létrehozott és 1990. november 12-én módosított társasháztulajdont alapító okirat II/B pontja az akkori „terveken 8. számmal jelölt különálló. üzlettérből és raktárból álló 28 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség valamint a közös tulajdonból 69/1000. tulajdoni hányadként” tüntette fel.

A közös költségről az alapító okiratban akként rendelkeztek, hogy azt a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

A felperesek a 8. számú albetétet évtizedek óta zöldségüzletként használják, korábban bérleti szerződés míg 1991. óta a tulajdonjoguk alapján. Az üzletet az utca felől külön bejáraton közelítik meg, viselik a használatból eredő közüzemi díjakat így a hulladékszállítás, víz és csatorna, elektromos áram díját, kéménytisztítás költségeit, az állagmegóvás és a felújítás terheit.

Az 1994. december 1-jén tartott társasház alakuló közgyűlésen a felperesek előadták, hogy az üzlethelyiségre a közös költségből nem kérnek ráfordítást, mert önálló épületről lévén szó, vízőrárt szerelgetnek fel, és viselik a tulajdoni hányaduk teljes terheit, ezzel szemben közös költséget sem kívánják fizetni. A tulajdonostársak „ezt tudomásul vették”. Ennek megfelelően közös költséget a felperesek nem fizettek, az alperes pedig nem kérte. 2000. május 11-én az alperes közgyűlése a 3. számú határozatával úgy döntött, hogy a felperesek is 70 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű – a lakások után fizetendővel egyező mértékű – közös költséget tartoznak fizetni az üzlethelyiségük után. A felperesek a közös költség fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, jöllehet az alperes annak behajtása érdekében továbbra sem tett intézkedéseket. Ezzel szemben a 2006. február 21-én megtartott közgyűlésen – ahol a II. rendű felperes is részt vett – az alperes a 2006/II. számú határozatával úgy döntött, hogy a felperesek részére a tulajdoni hányaduk alapján előírta a közös költség fizetését.

Ekkor a már megállapított közös költség a házban 100 Ft/m<sup>2</sup>/hó volt, ami magában foglalta az egész társasház biztosítási díját, a szemétszállítás – az elektromos áram, a kéményseprés díjait, a közös képviselő munkadíját, a tartalékalapot és a fogyóeszköz pótlására szánt összeget. Mindezekből a legnagyobb tétel a szemétszállítási díj volt.

A közgyűlésről felvett jegyzőkönyv szerint a napirendi pontok között feltüntetett szervezeti működési szabályzat tárgyalására nem került sor, azt egy későbbi időpontra halasztották azzal, hogy a tervezetet a tulajdonostársak tanulmányozhassák.

A 2006. május 8-án kelt meghívóval az alperes közös képviselője 2006. május 18 napjára rendkívüli közgyűlést hívott össze. Az egyik napirendi pont „a társasház szervezeti működési szabályzata tervezetének megbeszélése és elfogadása” volt. A közgyűlésen megjelent II. rendű felperes az SZMSZ-hez érdemben nem kívánt hozzászólni, majd az alperes elfogadta a társasház szervezeti működési szabályzatát.

A felperesek a 2006. április 4. napján iktatott keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes 2006. február 21. napján tartott közgyűlésén elfogadott 2006/II. számú határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, ezért érvénytelen. Kérelmüket azzal indokolták, hogy a tulajdonukban levő üzlethelyiség sem funkciójában, sem pedig fizikailag nem kapcsolódik a lakóépülethez, a használata és a fenntartása már a kezdetektől elkülönült, a személyszállítás és kéményseprés díját maguk fizetik. Erre tekintettel 1994. december 1. napján a közgyűlés tudomásul is vette, hogy az ingatlanukat a felperesek maguk kívánják fenntartani, ennek fejében viszont közös költséget nem fizetnek. Álláspontjuk szerint a felek körülményei nem változtak, így az alperes egyoldalúan nem jogosult a fenti megállapodást megváltoztatni. Ezen túl hivatkoztak arra is, hogy a közös költség mértéke semmiképpen sem lehetne akkora, mint a lakásokra megállapított közös költség, mivel a perbeli ingatlan üzlet és nem lakás, és a fenntartási költségeiket a felperesek maguk fizetik, és nincs olyan ok, ami miatt a lakásingatlan fenntartása kapcsán felmerülő közös költség összegét a felperesekre terheljék.

A fentiekben túl a módosított keresetükben a felperesek kérték megállapítani, hogy a felperesek tulajdonában álló ingatlan és az alperesi társasházközösség többi tulajdonostársa tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában az elkülönült gazdálkodás tényét. Kérelmüket a Pp. 146. §, 123. § és a Tht. 41. §. (3) bekezdésére alapították.

A 2007. június 18-án érkezett harmadik keresetükben a felperesek annak megállapítását kérték, hogy a 2006. május 18-ai közgyűlésen a szervezeti működési szabályzat elfogadása kérdésében határozat nem született, illetőleg ha mégis megállapítást nyerne, hogy született határozat úgy az érvénytelen, mert az a Tht. 39. §. (1) és (3) bekezdése, a 34. §. (1) bekezdésébe ütközik; maga az SZMSZ rendelkezései pedig sértik a felperes kisebbségi jogos érdekeit is. A kereset előterjesztésével kapcsolatban a késedelmüket azzal magyarázták, hogy csak 2007. május 9-ei bírósági tárgyaláson értesültek a közös képviselőtől, ami szerint az alperesnek elfogadott SZMSZ-e van.

Az alperes ellenkérelme mindhárom kereset tekintetében elutasításra irányult. Azzal védekezett, hogy a felperesek, mint a társasház tulajdonosai a jogszabály valamint az alapító okirat értelmében kötelesek a közös költség viselésére. Hivatkozott arra is, hogy az elkülönült gazdálkodás megállapítására jogszabályi lehetősége a jelen kereset alapján a bíróságnak nincs. 2006. május 18-án pedig a jogszabályok szerint döntöttek az SZMSZ elfogadásáról, jóllehet nem vitatta, hogy késve nyújtották be a földhivatalba.

A 2006. február 21. napján kelt 2006/II. számú határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset alapos, míg ezt meghaladóan a felperes keresete alaptalan.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII tv. (a továbbiakban: Tht.) 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 felperesek a 2006/II. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását abból az okból kérték, hogy az a jogos érdekeik lényeges sérelmével jár. Az alperes ezzel szemben azért kérte elutasítani ezt a keresetet, mert véleménye szerint a határozat, mind a Tht. mind az alapító okirat rendelkezéseinek megfelel, hiszen a felperesek a társasházközösség tagjai, ezért kötelesek közös költséget fizetni. Ez utóbbi hivatkozást a bíróság is helyénvalónak találta, mivel mind az alapító okirat mind a Tht. 24. §. (1) bekezdése szerint a tulajdonostársakat a közös költség a tulajdoni hányaduk szerint terheli. Ugyanakkor mégsem fogadta el a bíróság az alperes védekezését, mivel a felperesek nem a fenti okból, hanem a jogos érdekeik lényeges sérelme miatt támadták a közgyűlés említett határozatát. Hivatkoztak az általuk viselt fenntartási teherre, a szerzett jogaikra és arra, hogy egy üzlet fenntartása eltér a lakások

fenntartásától, aminek a közös költség mértékében is meg kell mutatkoznia. A bíróság ezeket az érveket elfogadta, és arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperesek (a törvény, az alapító okirat illetve az azóta alkotott szervezeti működési szabályzat értelmében) kötelesek a közös költség viselésére, azonban a tulajdonukat képező ingatlan eltérő funkciója, sajátos helyzete és a felperesek által viselt fenntartási költségek figyelembe vételével a lakásokra megállapított mértékével alacsonyabb mértékben. A közös költség jelenlegi mértékben való előírása sérti a felperesek érdekeit. Mint a tényállásban is részletezésre került a közös költségnek – az alperes által sem vitatottan – a legnagyobb részét a szemétszállítási díj teszi ki. A felperesek ezt a szolgáltatást a társasháztól nem veszik igénybe, és ezen kívül számos fenntartási költséget is maguk viselnek.

Így amennyiben az alperes közös költség fizetésére kötelezi a felpereseket, úgy figyelembe veendő az épületek eltérő funkciója és fenntartási költségei valamint a felperesek által viselt költségek. Ezek után indokolt lenne eltérő összegben megállapítani a felpereseket terhelő közös költséget, és a lakásokra megállapított mértéktől alacsonyabb összegben megállapítani. Tekintve, hogy a bíróságnak a közgyűlési határozat megváltoztatására nincs hatásköre ezért – mivel lényegesen sérti a felperesek jogos érdekeit – az egész határozat érvénytelenségét állapította meg.

A további két keresetet a bíróság alaptalannak találta az alábbiak miatt.

A felperesek a Tht. 41. §. (3) bekezdése alapján kérték megállapítani a felperesi ingatlan vonatkozásában az elkülönült gazdálkodás tényét.

A Tht. 41. §. (3) bekezdése szerint a szervezeti működési szabályzat az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlést önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.

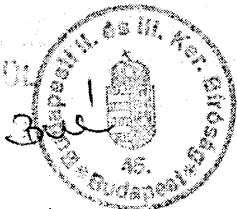
Az idézett törvényhely a bíróság álláspontja szerint a felperesek keresetét nem alapozta meg. A fenti jogszabályi rendelkezés a közgyűlés és a részközgyűlés szabályait tartalmazza, érvényes szervezeti működési szabályzatot felételezne. A felperesek keresetükben olyan megállapítást kérnek, amely e törvényhely szerint nem alapos, tekintve, hogy az elkülönült gazdálkodásról sem az alapító okirat, sem pedig a szervezeti működési szabályzat nem rendelkezik. Így az alaptalan keresetet a bíróság elutasította, mivel jogilag a gazdálkodás nem különült el, így e tény – annak hiánya miatt – a Pp. 123. §-a alapján megállapítani nem lehet.

Ugyancsak elutasított a bíróság a 2006. május 18-ai határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet, mert az a Tht. 42. §. (1) bekezdésében megállapított hatvan napon túl érkezett. A bíróság nem fogadta el a felperesek hivatkozását miszerint csak a perbeli alperesi előadásból szereztek tudomást a határozatról, miután II. rendű felperes mind a 2006. február 21-ai mind a 2006. május 18-ai közgyűlésen jelen volt, ezért a határozatról is tudomást kellett szerezni, annak meghozatalakor. Így ez a kereset határidőn túl érkezett, ezért a bíróság azt ilyen okból elutasította.

A felperes a három keresete közül az első tekintetében pernyertes lett, míg a másik kettőt illetően pervesztes. Ezért az alperes a Pp. 81. §. (1) bekezdése értelmében a rendelkező részben irt perköltség viselésére köteles. Az egyéb költségeiket a felperesek maguk viselik.

Budapest, 2007. október 9.

A KIADMÁNY HITELESÜL



bíró