



A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

a
(.....) által képviselt
dr. (.....) **1.) felperesnek**
..... t) ügyvéd, ügygondnok
által képviselt
Társasház) **alperes ellen**

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta a következő

Í t é l e t e t

A bíróság megállapítja, hogy az alperesi társasházban a sz. alatti társasházközösség 2014. május 22. napján megtartott részközgyűlésén meghozott 2. sz. döntés érvénytelen.

Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 47.300,- (negyvenhétezer) Ft perköltséget.

A bíróság ügygondnok munkadíját 30.000,- (harmincezer) forintban állapítja meg. A bíróság felhívja a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az EL04535/2014. elnöki számon letétbe helyezett 30.000,- (harmincezer) Ft díjelőleg utalja ki az ügygondnok részére.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Törvényszékhez címzett, de jelen bíróságon 3 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

A fellebbezésben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a fellebbezés irányul és elő kell adni, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az első fokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az – elbírálása esetén – reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az első fokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az első fokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul.

A bíróság tájékoztatja a peres feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárta előtt közösen kérelmezhetik, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el.

Amennyiben a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, ha csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, továbbá, ha csak az ítélet indokolása ellen irányul, azt a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálhatja el, a felek tárgyalás tartását kérhetik a másodfokú bíróságtól.

I n d o k o l á s

A bíróság a peres felek előadása,-ő tanú vallomása és a becsatolt okiratok tartalma alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes kizárólagos tulajdonát képezi az alperesi – két épületingatlanból álló – társasházban-ám alatti ingatlan.

Az alperesi társasház 2004. június 22. napján kelt Szervezeti-működési Szabályzatának III.1. pontja szerint a szám alatti épületek elkülöníthető gazdálkodású épületingatlanokként működnek, a III.2. pont alapján az épületingatlanok elkülöníthető gazdálkodásuk körében részközgyűléseken döntenek.

2012 decemberében a felperes és a társasház további két lakója – mint a jelenséggel közvetlenül érintett tulajdonosok – a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Képviselő Testületének Polgármesteri Hivatala Építésügyi Irodája előtt építésrendészeti eljárást indított, melyben kérelmezték a sz. alatti ingatlanon álló lakóépület épületsüllyedéséből adódó épületkárosodás (repedések) javítására vonatkozó intézkedés meghozatalát.

A VI.2344/2012. számú eljárásban az Építésügyi Iroda 3. számú végzésével kötelezte a szám alatti társasház tulajdonosainak közösségét, hogy a lakóépület több éve tartó süllyedése miatt az épület tartószerkezetének állapotáról statikus szakértői véleményt, valamint az épület jókarbantartására tett javaslatot nyújtson be.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

A társasház által megbízott al 2013 áprilisában készített tartószerkezeti szakértői vélemény szerint – az 1971–72-ben épült társasházban, ahol már az 1980-as évek második felében észlelték az első repedéseket, de a repedések növekedése ellenére semmiféle vizsgálat és beavatkozás nem történt 1996-ig, majd az 1998-ban, ezt követően pedig 2005-ben elvégzett alpmegerősítések ellenére – a szakvélemény elkészítésekor is tapasztalható mozgások legfőbb oka a vízre érzékenyként jellemzett talajban a víz hatására bekövetkező talajállapot változás. Az eddigi védekezések nem voltak hatékonyak, a kiváltó ok megszüntetésére a szakvélemény szerint az épület hegy felőli oldalán ún. övszivárgó építendő.

A szakvélemény azt is tartalmazta, hogy az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján az épületen életveszélyes és azonnali beavatkozást igénylő helyzet nem áll fent.

A szakértői vélemény IV.2. pontjában a szakértők ugyanakkor arra is kitértek, hogy a 2012. év folyamán az észlelt repedésekre felhelyezett 13 darab ún. gipszpecsét (pogácsa) közül a 2012 októbere és 2013 márciusa közötti 5 hónapos időszakban összesen 2 db repedt el, a többi repedésmentes maradt.

A gipszpecséték vizsgálata alapján a nyári időszakban intenzívebb mozgást mutató állapot volt megfigyelhető, mely a téli időszak felé fokozatosan csökkenő intenzitást mutatott. Míg 2012. június és október között 9 gipszpecsét repedt át, addig októbertől márciusig csak 2 darab. Az el nem repedt újabb gipszpecséték melletti korábban elrepedt gipszpecsétéken továbbnyílást nem tapasztaltak.

A szakértők szerint az a vizsgálati eredmény, hogy a gipszpecséték a szakvélemény készítésekor vizsgált időszakban nem repedtek tovább azt jelzi, hogy a repedések megnyílási folyamata az elmúlt időszakban lelassult és ez a lelassulás minden beavatkozás nélkül történt. A szakértők azt tapasztalták, hogy a mozgások csökkennek és az épület újra nyugalmi állapot felé tendál.

Az építésügyi hatósági eljárásban benyújtott fenti szakvélemény alapján a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat jegyzője a 2103. június 10. napján kelt határozatával a szám alatti ingatlanon meglévő többlakásos lakóépület karbantartásával kapcsolatos építésrendészeti hatósági intézkedés iránti kérelmet elutasította és az építésrendészeti eljárást megszüntette.

A határozat indokolása szerint az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján az épületen életveszélyes és azonnali beavatkozást igénylő helyzet nem áll fent. A határozat ugyanakkor felhívta a társasház figyelmét, hogy bár a szakértői vélemény életveszélyes, balesetveszélyes állapotot nem állapított meg, azonban jókarbantartásra vonatkozó javaslatokat tesz, amelyet a Társasházi törvény 3. § (1) bekezdése alapján a társasház tulajdonosainak közösségét terheli.

A felperes megbízásából nn építészmérnök, ingatlanforgalmi értékbecslő 2013. június 26. napján a felperesnek az alperesi társasházban lévő, földszint 1. sz. ingatlanáról ingatlanforgalmi értékbecslést készített, amely szerint a társasház szerkezeti hibájából (a ház egyenlőtlen süllyedéséből) adódóan a lakásra nézve 40%-os az értékesökkenés.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

A felperes, valamint [REDACTED], a 7. szám alatti társasházközösség elkülönített ügyvitelére kijelölt intézőbizottsági tagja és [REDACTED] szakértő 2013. augusztus 26-án – a 2013. augusztus 29. napjára összehívott részközgyűlést megelőzően – közösen járták be a mozgást, illetve repedést érzékelő, a felperes földszinti ingatlanában elhelyezett gipszpogácsákat. A szemlérlől felvett jegyzőkönyv szerint a 15 darab giszpecséten 6 esetben repedést észleltek.

A [REDACTED] 7. szám alatti társasházközösség 2013. augusztus 29. napján megtartott részközgyűlésen a jelen lévők többsége az övszivárgó nem azonnali, hanem legkésőbb 2014 folyamán történő megépítésére szavazott.

A [REDACTED] 7. szám alatti társasházközösség 2014. április 10. napján megtartott részközgyűlésének a 6. számú napirendi pont keretében meghozott 1. sz. döntésében „a részközgyűlés többségi szavazattal úgy döntött, hogy az övszivárgó építése egyértelműen meghaladja a normál gazdálkodás körét”. A részközgyűlésen a felperes is jelen volt.

A [REDACTED] 7. szám alatti társasház 2014. május 22. napján megtartott részközgyűlésének a 4. napirendi pont tárgyában hozott 2. számú döntése szerint „a részközgyűlés úgy döntött, hogy a [REDACTED] ft. árajánlatát nem veti el, amennyiben az övszivárgó megépítését az épület állapota azt a jövőben indokoltá teszi. Jelen állapot szerint (a megfigyelések/pogácsák állapota alapján) nem történt az épületen olyan mértékű változás, ami jelenleg sürgős beavatkozást (övszivárgó építés) igényelne”.

E részközgyűlés 5. számú napirendi pontja keretében meghozott 3. számú döntés szerint „ha az épület állapota azt a jövőben indokoltá teszi, újból visszatérünk a megoldások megvitatására, nem zárva ki a [REDACTED] ft. jelenleg benyújtott árajánlatát sem”. A részközgyűlésről felvett jegyzőkönyvben rögzített, elfogadott 3. sz. határozat szövege nem tartalmazza – a „ha az épület állapota azt a jövőben indokoltá teszi” feltételen túl – „és a tulajdonosok egyhangúlag úgy döntenek” feltételt, amely egyéenként a határozati javaslatban szerepelt.

[REDACTED] tanú vallomása szerint az övszivárgó építését és a falvarrást minél hamarabb el kell végezni, ezen munkák halogatása esetén a mozgások folyamatos és kiszámíthatatlan keletkezése várható.

A felperes – a bírósághoz 2014. június 17. napján érkezett – keresetlevelében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a társasházközösség 2014. április 10-i részközgyűlésén meghozott 1. számú döntés, valamint a 2014. május 22-i részközgyűlés 2. és 3. számú döntése érvénytelenségét, kérte továbbá az alperest perköltségeiben marasztalni.

A 2014. április 10-i részközgyűlésen meghozott 1. számú döntés körében arra hivatkozott, hogy e határozat, mely szerint az övszivárgó építése meghaladja a rendes gazdálkodás körét, a társasházi törvény (Thtv.) 56. § 3. és 2.2.2. pontjaiba ütközik, továbbá súlyosan sérti a felperes jogos érdekét.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

Az övszivárgó megépítése nem minősül a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak, hanem – mivel az épület állagát veszélyeztető hibák és hiányosságok megszüntetésére irányul – az az időszerű karbantartás fogalmába esik.

A rendes gazdálkodást meghaladó kérdések tekintetében a Thtv. 58. § (3) bekezdése egyhangúságot ír elő, az egyéb kérdésekhez azonban elegendő a jelenlevők egyszerű többsége, így az 1. számú döntés a jogszabálysértő volta mellett a károsodás elhárításához szükséges döntéshozatalt lehetetlenítette el. Lényeges a sérelem, mert az ingatlan-értékbecslés tanúsága szerint a felperes földszinten levő lakásának értéke már eddig is jelentősen csökkent a társasház károsodásából kifolyólag. A felperesnek elemi érdeke az övszivárgó tényleges megépítése. A károsodás megállítása nélkül az eddig bekövetkezett károk megszüntetése, illetve a lakás felújítása is értelmetlen.

A felperes az alperes elévülési kifogására akként nyilatkozott, hogy a keresetlevelet 2014. június 6. napján ajánlott küldeményként postára adta, s joggal bízhatott abban, hogy beadvány ne 11 nap alatt, hanem jóval hamarabb kerüljön a bíróság részére kézbesítésre. Arra is hivatkozott, hogy a részközgyűlés jegyzőkönyvét csak április 15. napján küldték meg számára, a pontos szöveg ismerete pedig elengedhetetlen volt, továbbá a Szervezeti-Működési szabályzat beszerezése is rendkívüli nehézségekbe ütközött.

A 2014. május 22-i részközgyűlésen meghozott 2. számú döntés, mely szerint nem történt az épületen olyan mértékű változás, amely sürgős beavatkozást (övszivárgó építését) igényelne, a felperes jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. A felperes álláspontja szerint nem tekinthető elsietettnek egy olyan beavatkozás, amely a károsodás észlelését követő 17 év után valósulna meg. A határozat eredménye, hogy belátható időn belül ismét nem kerül sor a károsodás megszüntetésére, s ezáltal a károsodott felperes súlyos sérelmet szenved.

Előadta tovább, hogy a 2014. május 22-i részközgyűlés 3. számú döntése, amely egyhangúsághoz köti az övszivárgó megépítése szükségességének megvitatását egyrészt a Tht. 38. § (2) bekezdésébe ütközik, mivel főszabály szerint elegendő a jelenlevő tulajdonostársak egyszerű többségének szavazata, továbbá a Szervezet-Működési Szabályzat IV/8. és 9. pontjába ütközik. A IV/8. pont szabályozza az egyszerű többséggel eldönthető kérdéseket, a 9. pont pedig a 4/5 többséggel eldönthető kérdéseket. A Szervezeti-Működési Szabályzat megváltoztatásáról ugyanakkor a szabályzat II/3.2. pontja alapján a részközgyűlés nem jogosult dönten, az kizárólagos közgyűlési hatáskör. Az egyhangúság előírása továbbá sérti a felperes érdekeit is.

Az alperes kérte a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását.

A 2014. április 10-én meghozott határozat tekintetében előadta, hogy a Thtv. 42. § (1) bekezdésében meghatározott, a perindításra nyitva álló 60 napos, elévülési jellegű határidő 2014. június 10-én lejárt, ezért az e körben előterjesztett kereseti kérelem elkésett.

Arra is hivatkozott, hogy a 4/2003. PJE határozat alapján a keresetlevél benyújtására a jogszabályban megállapított határidő számítására nem alkalmazható a Pp. 105. § (4) bekezdése, ezért nem értékelhető a perben, hogy a felperes a keresetlevelet 2014. június 6. napján postára adta, mert annak bírósághoz érkezésének a dátuma az irányadó.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

Arra is hivatkozott, hogy mivel a felperes a részközgyűlésen jelen volt, így a határidő kezdete szempontjából irreleváns, hogy az írott jegyzőkönyvet mikor kapta meg. A keresetindítási határidő elévülés jellegű, tehát arra, hogy az igény a határidő eltelt ellenére nem enyészett el, kizárólag az elévülés nyugvását, vagy megszakadást eredményező körülmény fennállásának igazolása esetén hivatkozhat a felperes. A Szervezeti-Működési Szabályzat beszerzése körüli nehézségek azonban a kereset előterjesztését nem akadályozták.

A 2014. május 22-i részközgyűlés 2. számú határozata kapcsán előadta, hogy nem áll fenn a sürgős beavatkozás szükségessége a szakvélemény szerint, ezért a részközgyűlés határozatát megalapozottan, az ésszerű gazdálkodás érdekét szem előtt tartva hozta meg.

A 3. számú döntés tekintetében előadta, hogy nem áll fenn felperesi érdeksérelem, mert az építési javaslatát még a részközgyűlés egyszerű többsége sem támogatta. Ezért önmagában az, hogy az övszivárgó építéséhez egyhangú döntés előírásáról határozott a közgyűlés, nem sérti a felperes jogos érdekét, hiszen a felperesi javaslat egyszerű többségi támogatottsággal sem bír. Kérte tehát a két májusi közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet érdeksérelem hiányában, illetve azok jogszabálynak, alapító okiratnak, SZMSZ-nek való megfelelése okán elutasítani.

A kereset részben alapos.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 42. § (1) 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.

A 2014. április 10-i részközgyűlésen meghozott 1. sz. határozat körében a bíróságnak – az alperes elvülési kifogására tekintettel – először azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes elmulasztotta-e a perindításra nyitva álló, elévülési jellegű határidőt.

A Thtv.-ben megállapított keresetindítási határidő anyagi jogi természetű. Az anyagi jogi határidő számítására vonatkozó rendelkezések értelmében a határidő elmulasztásának, vagy a késedelemnek a jogkövetkezményei a határidő utolsó napjának elteltével állnak be. A bírósághoz intézett beadványok előterjesztésére megállapított határidő már a hivatali idő végével lejár a Pp. 103. § (5) bekezdése szerint. Így a keresetlevélnek a határidő utolsó napján, a munkaidő végéig a bírósághoz meg kell érkeznie, nem alkalmazható tehát e határidő számításánál a Pp. 105. § (4) bekezdése.

A perindítási határidőt az alperes elmulasztotta, mert a keresetlevél 2012. június 10. napja helyett 2014. június 17. napján érkezett a bíróságra.

Ezt követően a bíróságnak azt kellett vizsgálni, hogy a felperes valóban nem volt abban a helyzetben, hogy a pert az elévülési határidőn belül indítsa meg.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

A felperes a megtámadott határozatot meghozó, 2014. április 10. napján megtartott részközgyűlésen jelen volt, és ekként az ott elfogadott határozatokról tudomást szerzett.

Az a körülmény, amelyre a felperes hivatkozik, hogy a részközgyűlési határozatot tartalmazó jegyzőkönyvet 5 nap elteltével kapta meg az alperestől – amely időtartam a bíróság álláspontja szerint nem tekinthető eltúlzottnak –, illetve hogy az SZMSZ beszerzése nehézségekkel járt, nem akadályozta meg a felperest abban, hogy a keresetlevelet határidőn belül előterjessze.

A bíróság a fentiekre tekintettel a 2014. április 10-i részközgyűlés 1. sz. döntése érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasította.

A 2014. évi május 22. napján meghozott 2. számú részközgyűlési határozat körében a bíróságnak arról kellett döntenie, hogy a felperes jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár-e ezen határozat, mellyel a társasházközösség ismételten elhalasztotta az övszivárgó megépítését, arra hivatkozva, hogy nem történt az épületen olyan mértékű változás, amely sürgős beavatkozást, az övszivárgó megépítését igényelné.

Az építésügyi hatósági eljárásban benyújtott, a Szigma Stúdió Mérnöki Iroda Kft. által elkészített szakvélemény szerint bár az épületen életveszélyes és azonnali beavatkozást igénylő helyzet nem áll fent, ennek ellenére a felperes jogos érdekét nyilvánvalóan sérti az övszivárgó megépítésének elhalasztása az alábbiakra figyelemmel:

A felperes földszinti – a perbeli jelenséggel közvetlenül érintett – lakásban 2013. augusztus 26. napján történt helyszíni szemléről felvett jegyzőkönyv szerint a lakásban elhelyezett 15 darab giszpecséten 6 esetben észleltek repedést, szemben az építésügyi hatósági eljárásban benyújtott szakvélemény szerint 2012 októbere és 2013 márciusa között a 13 darab gipszpecséten tapasztalt 2 repedéssel. Az épület mozgására (süllyedésére) utaló repedések tehát nem szűntek meg.

A felperesnek jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy hosszú évek óta tartó, az 1998. évi és 2005. évi alapmegerősítés ellenére tapasztalható, süllyedést – amelynek következtében a benyújtott ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint a felperes földszinti lakásában jelentős, 40% mértékű értékcsökkenés keletkezett – a társasház a javasolt övszivárgó minél hamarabb történő megépítésével kiküszöbölje.

A tanúként kihallgatott dr. Szalatkay István vallomása szerinti is a beavatkozást, az övszivárgó építését és a falvarrást minél hamarabb el kell végezni, ezek halogatása esetén a mozgások folyamatosan és kiszámíthatatlanul keletkeznek.

Mindezekre tekintettel a határozat a felperes jogos érdekeit lényeges sérti, így a bíróság a Thtv. 42. § (1) bekezdése alapján megállapította ezen részközgyűlési határozat érvénytelenségét.

A 2014. május 22. napján meghozott 3. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítást a felperes arra tekintettel kérte, hogy e határozatban az övszivárgó építéséhez kikötött egyhangúság a Thtv. 38. § (2) bekezdésébe és az SZMSZ rendelkezéseibe ütközik, valamint a jogos érdekeit is lényegesen sért.

A bíróság észlelte, hogy részközgyűlésről felvett jegyzőkönyvben rögzített, elfogadott 3. sz. határozat nem tartalmazza az egyhangúsághoz kötött döntéshozatalt, így a határozat nem ütközik sem a társasházi törvénybe, sem az SZMSZ rendelkezéseibe, és a felperes

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
3. P. II. 22.598/2014/24.

érdeksérelmet sem valósult meg, így a bíróság a felperes keresetét ezen határozat körében elutasította.

A bíróság a perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott. A felperes 1/3 arányban pernyertes lett, ezért az alperes a felperes felmerült – megbízási szerződés alapján 120.000,- Ft + Áfa, azaz 152.400,- Ft ügyvédi munkadíj, 42.000,- Ft eljárási illeték és 30.000,- Ft ügygondnoki díjelőleg tételekből álló, összesen 194.400,- Ft – perköltségét ilyen arányban köteles viselni. A bíróság ugyanakkor a felperesi ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdés alapján 70.000,- Ft összegre mérsékelte arra tekintettel, hogy az ügyben három tárgyalást tartott és a felperes 3 érdemi beadványt készített. Így az alperes a 142.000,- Ft perköltség 1/3-át, azaz 47.300,- Ft perköltséget köteles a felperesnek megfizetni. A bíróság az ügygondnok munkadíját a 32/2003. IM rendelet 3. § (3) bekezdés alapján állapította meg.

Budapest, 2015. március 20.

dr. Bodnár Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: