

A Gyulai Járásbíróság a ... Főjegyzője felperesnek – ...ügyvéd, kirendelt ügygondnok (...) által képviselt ...társasház (...) alperes ellen a társasház törvényes működésének helyreállítása iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság feljogosítja a felperest, hogy az alperes működése törvényességének helyreállítása érdekében az alperes közgyűlését összehívja.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására 2.100.- (kettőezer-egyszáz) forint illetéket és a Gyulai Törvényszék Gazdasági Hivatal felhívására 10.000.- (tízezer) forint perköltséget.

A bíróság ezt meghaladóan a keresetet **e l u t a s í t j a .**

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye a Gyulai Törvényszékhez, melyet a Gyulai Járásbíróságnál lehet 5 példányban, írásban benyújtani.

Tájékoztatja a bíróság a peres feleket, hogy a fellebbezést tárgyalás tartására irányuló kérelem hiányában a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el, ha

- a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség összegére, vagy viselésére, illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik;
- a fellebbezés csak a teljesítési határidővel kapcsolatos;
- a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul;
- a felek ezt a fellebbezési határidő lejárta előtt közösen kérték.

I n d o k o l á s :

A bíróság a per adatai alapján az alábbi

t é n y á l l á s t

állapította meg:

Az alperes intézőbizottság és számvizsgáló bizottság tagjai 2012. évi március hó 16. napján lemondtak tisztségükről. 2014. évi április hó 28. napján a társasház ügyeinek intézésével a lakók egy része ... bízta meg, azonban erről közgyűlési határozat nem született. Az alperes nem rendelkezik jelenleg közös képviselővel, illetve a képviselőre alkalmas szervvel. Az alperes szervezeti és működési szabályzata nem felel meg a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak teljes mértékben.

A társasházban több alkalommal került sor közgyűlés tartására, azonban ezek nem vezettek eredményre. A szükséges kérdésekben nem sikerült határozatot hozni. A 2014. évi május hó 23. napjára összehívott közgyűlésen a jegyzőkönyv vezetését és hitelesítését senki nem vállalta, ezért a közgyűlés meghiúsult. A 2014. évi július hó 18. napjára összehívott közgyűlésen részt vett a ..., ... Polgármesteri Hivatal törvényességi felügyeleti jogkörben eljáró munkatársa, aki a jegyzőkönyvvezetést is vállalta, azonban a közgyűlés szintén nem vezetett eredményre.

A társasház működésével kapcsolatban panasz érkezett a felpereshez 2014. évi március hó 27., majd 2014. évi augusztus hó 06. napján. A felperes megpróbálta a társasház működését helyreállítani, beszerezte a szükséges iratokat, azonban a képviseleti szervek és közös képviselő hiányában ez nem vezetett eredményre. Erre tekintettel a felperest pert indított a gyulai bíróság előtt törvényességi felügyeleti jogkörének gyakorlása körében. Tekintettel arra, hogy az alperes törvényes képviselővel nem rendelkezik, a bíróság a részére ügygondnokot rendelt.

A **f e l p e r e s** keresetében kérte, hogy a bíróság a felperest jogosítsa fel az alperes működése törvényességének helyreállítása érdekében a közgyűlés összehívására.

Az **a l p e r e s ü g y g o n d n o k a** a kereset teljesítését nem ellenezte. Hivatkozása szerint megállapítható, hogy az alperes törvényes működése jelenleg nem biztosított, az alperes károsodástól való megóvása érdekében nem ellenezte, hogy a bíróság a felperest feljogosítsa a közgyűlés összehívására, ahol sor kerülhet a képviselők megválasztására, akik ezt követően tudnak intézkedni a működés törvényességének helyreállítása iránt.

A kereset **a l a p o s .**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A. § (4) bekezdése (1) bekezdése szerint a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági hatósági eljárásnak van helye.

A (4) bekezdés szerint ha a jegyző a működés (2) bekezdésbe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállításra. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani a Polgári perrendtartásról szóló törvény és a Polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

Az (5) bekezdés b) pontja szerint a bíróság a jegyző keresete alapján a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést, vagy arra a jegyzőt, vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel.

A felperes a társasház működésével kapcsolatos iratok csatolásával bizonyította azt, hogy szükség van a működés törvényességének helyreállítása érdekében a felperes közgyűlés összehívására való feljogosítására. A csatolt iratok alapján a bíróság megállapította, hogy a társasház nem rendelkezik közös képviselővel, vagy képviselőre jogosult szervvel, ezért a polgári eljárás során is a társasház részére ügygondnokot kellett kirendelni. A működés törvényességének hiányát bizonyítják a felpereshez érkezett panaszok, valamint azok a közgyűlési jegyzőkönyvek, melyekből megállapítható volt, hogy a közgyűlés hiába került összehívásra, ott határozatot a lakók tulajdonostársak nem tudtak hozni. Erre tekintettel mindenképpen indokolt a felperes törvényességi felügyelet körében történő eljárása és az ezzel kapcsolatos feljogosítása.

A társasház működése megfelelő képviselő nélkül nem lehetséges, ezért szükséges a közgyűlés összehívása a képviselői szervek, a közös képviselő megválasztása érdekében. Erre azonban képviselő hiányában nem kerülhet sor, ezért indokolt, hogy a bíróság a felperest jogosítsa fel a közgyűlés összehívására. Amennyiben a közgyűlés összehívásra kerül és megtörténik a képviselői szervek, illetve a közös képviselő megválasztása, ezt követően a működés törvényességének további helyreállítása érdekében már ők eljárhatnak, így intézkedhetnek az éves beszámoló elkészítése, a szervezeti működési szabályzat módosítása..., stb. iránt.

Mindezekre tekintettel a bíróság feljogosította a felperest, hogy az alperes működése törvényességének helyreállítása érdekében az alperes közgyűlését összehívja. A társasházakról szóló törvény további jogosítványokkal e körben nem ruházza fel a felperest, ezért a bíróság sem adhatott számára az ítéletben további jogosítványokat. A közgyűlés összehívását követően már a megválasztásra kerülő szerveknek kell eljárni a törvényesség további helyreállítása érdekében. Ezért ezt meghaladóan a bíróság a keresetet elutasította.

A bíróság a pereszes alperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, hogy fizesse meg az államnak a felperes illetékmentessége folytán az állam által előlegezett illetéket. Az alperes ügygondnoka a kereset teljesítését nem ellenezte arra tekintettel, hogy ezzel az alperest károsodástól óvja meg, és a kereset teljesítés az alperes érdekében áll, így az Itv. 58. § (1) bekezdés c) pontja alapján lehetőség volt az illeték mérséklésére, így annak összegét a bíróság 10 %-ban, 2.100.- forintban határozta meg. Szintén a pereszes alperes köteles az érdekében a Pp. 74. § alapján kirendelt ügygondnok állam által előlegezett költségének az állam javára történő megfizetésére, 10.000.- forint összegben.

dr. Magyar Gyöngyvér sk.
bíró