

Budai Központi Kerületi Bíróság

Az ítélet 2005. január 28. napján
jogerős.
Budapest, 2005. február 28.

bíró



A Magyar Köztársaság nevében!

A Budai Központi Kerületi Bíróság

a dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (1072 Budapest, Klauzás tér 16. II. 14. ügyintéző: dr. Izsák Orsolya) által képviselt . () **felperesnek**

dr. Budai Gábor Ügyvédi Iroda (1066 Budapest, Oktogon tér 1. II. 9/a. ügyintéző: dr. Budai Gábor) által képviselt **Társasház** () **alperes** ellen

– **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság megállapítja, hogy az alperesi társasház írásbeli szavazása alapján 2004. január 28. napján hozott határozata érvénytelen.

A bíróság a 15.000,- (tizenötezer) forint illetéket 1.500,- (ezerötszáz) forintra mérsékli.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 11.500,- (tizenegyezer-ötszáz) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt van helye fellebbezésnek, melyet a Fővárosi Bírósághoz címezve a Budai Központi Kerületi Bíróságon lehet legalább 4 példányban előterjeszteni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejártát megelőzően közösen kérhetik, hogy fellebbezésüket a Fővárosi Bíróság tárgyaláson kívül bírálja el.

Amennyiben a fellebbezés csak a teljesítési határidővel kapcsolatos, csak a le nem rótt illeték viselésére vagy összegére vonatkozik, illetőleg csak az ítélet indokolása ellen irányul, a Fővárosi Bíróságtól tárgyalás tartását kérhetik.

INDOKOLÁS

A bíróság a becsatolt 1981. szeptember 30. napján kelt alapító okirat, a . helyrajzi számú tulajdoni lap másolat, a Budapest, XII. belterület . helyrajzi szám alatti ingatlanrész tulajdoni különlap másolat, a 2004. január 28. napján kelt „nyilatkozat” megnevezésű írásbeli szavazással hozott határozat, valamint a peres felek nyilatkozatai alapján az alábbi tényállást állapította meg.

Az alperes az 1981. szeptember 30. napján kelt alapító okirattal történt megalapítása óta társasházi formában működik. A Budapest. kerület belterület . helyrajzi szám alatt egy 233 négyzetméter alapterületű, műhely megjelölésű ingatlanrész került nyilvántartásba vételre, melyhez a közös tulajdonból 92/1000 tulajdoni hányad tartozik. Ezen albetét 1/1 tulajdonosa a felperes.

1994. május 29. napján kelt adásvételi szerződéssel a Budapest, kerület belterület . helyrajzi szám alatti ingatlanrész állagát ifjabb és az együttes holtig tartó haszonélvezeti jogot és neje . vásárolták meg és ., valamint . eladóktól. A szerződésbe bontó feltételként szerepelt, hogy a 4. pont alapján a vevők a . ker. Önkormányzatnál tetőtér beépítési ügyében engedélyezési tervet benyújtsanak és az Önkormányzat az engedélyt megadja. Az 1994. augusztus 3. napján kelt határozatával a Budapest Főváros . ker. Önkormányzat szám alatt 1 db. lakás építésére az engedélyt megadta. 1995. augusztus 3. napján kelt számú határozatával pedig a lakásra használatbavételi engedélyt adott. A fentiek tették szükségessé, hogy a Budapest, kerület belterület . helyrajzi szám alatt a megépített lakás vonatkozásában a társasház alapító okirat módosításra kerüljön, így készült el 2002-ben az alperesi társasház alapító okiratának módosítása.

A 2004. január 28. napján kelt „nyilatkozat” megnevezésű írásbeli szavazás alapján hozott határozat az alábbiakat tartalmazza. A tulajdonostársak bejelentik, hogy az 1994. május 29. napján kelt (. és . eladók, valamint . állagvevő, továbbá . es neje : . haszonélvezeti vevők között létrejött) adásvételi szerződés 4. pontja tetőtér megvételére és annak beépítésére is vonatkozik. Ez a szerződésben, mint bontó feltétel is szerepel - amennyiben a . ker. Önkormányzat az engedélyezési tervet elutasítaná. Az összes tulajdonostárssal kötött megállapodás is, amely 1994. május 30-án kelt, ezt tartalmazza.

A tetőtér beépítése megtörtént és a . Önkormányzat Építési és Igazgatási Irodája . szám alatt a jogerős használatbavételi engedélyt megadta a tetőtér beépítésére. Így a 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§ (3) bekezdése alapján az alapító okirat, illetve annak módosításával a tulajdonostársak írásbeli szavazás útján egyetértenek, melyet aláírásukkal is igazolnak.

Ezen „nyilatkozat” megnevezésű iratot a felperest kivéve valamennyi tulajdonostárs aláírta.

A felperes 2001. november 7-én vásárolta meg a nelyrajzi szám alatt felvett műhely minősítésű ingatlant és kezdeményezte a műhely épület átminősítését lakóingatlanná. Ez az eljárás jelenleg is folyamatban van. Ennek kapcsán 2004. július 6-án kikérte az ingatlan tulajdoni lapját, melyen észlelte, hogy társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem lett benyújtva többek között a felperes nevében is, aki egyébként semmiféle alapító okirat módosítást nem írt alá, közgyűlésen nem vett részt, meghívót és értesítést nem kapott. Erre tekintettel - bár nem tudta pontosan, hogy az alperesi társasház mikor hozott közgyűlésen határozatot, illetve mikor született írásbeli határozat - megtámadta azon közgyűlési határozatot, amellyel a társasház elfogadta a számú bejegyző határozattal széljegyre feljegyzett alapító okirat módosítást, és kérte, hogy a bíróság állapítsa meg azon határozat érvénytelenségét.

Az alperes 5/A/2. sorszám alatt becsatolta azt a 2004. január 28. napján kelt nyilatkozatot, amelyen alapult végül is a felperes által sérelmezett alapító okirat módosítás iránti kérelem. Kérte, hogy a bíróság utasítsa el a felperesi keresetet, és kötelezze az összes felmerült költség megfizetésére a felperest. Előadta, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§-a alapján már nem szükséges, hogy valamennyi tulajdonostárs az alapító okirat módosítását aláírja. A módosításhoz való hozzájárulás írásbeli szavazás útján is történhet. Előadta, hogy az alperesi képviselő kikérte a felperes cégkivonatát és az abban megjelölt címekre megküldte az általa 5/A/2. sorszám alatt csatolt, 2004. január 28. napján kelt nyilatkozatot, mely írásbeli szavazásnak minősül. Figyelemmel arra, hogy megküldték az ügyvezető igazgatónak az írásbeli szavazást, illetőleg, hogy a felperesi jogi képviselő úgy emlékszik, hogy 2004. júliusában magát nevező személy jelentkezett nála, aki tárgyalni kívánt a módosításról és ezen személy a módosítással kapcsolatos iratokat személyesen átvette azzal, hogy ő a felperesi cég tulajdonosának öccse. Erre tekintettel álláspontja szerint érvényes az írásbeli szavazással hozott határozat.

A 2005. január 7. napján érkezett (az iratokhoz 16. sorszám alatt csatolt) beadványában a felperes bejelentette, hogy az általa sérelmezett alapító okirat módosítás iránti kérelmet a Fővárosi Földhivatal számú másodfokú határozatában elutasította. Ezen határozatot a Fővárosi Kerületek Földhivatala 2004. november 24. napján átvezette az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperes a 2005. január 28. napján tartott tárgyaláson a felperes által bejelentetteket megerősítette és erre tekintettel úgy nyilatkozott, hogy elismeri, hogy a társasház írásbeli szavazással hozott határozata érvénytelen.

A kereset - az alábbiak szerint - alapos.

Az alperes elismerte az írásbeli határozat érvénytelenségét, figyelemmel arra is, hogy a Fővárosi Földhivatal számú határozatában a Fővárosi Kerületek Földhivatalának számú határozatát megváltoztatta, és a társasház alapító okirat módosításán alapuló bejegyzési kérelmet elutasította. Így az írásbeli szavazás eredménye, tehát az írásbeli szavazással hozott határozat az elérni kívánt joghatást már nem tudja kiváltani.

Az alperes kereseti kérelmet elismerő nyilatkozatára tekintettel a bíróság nem köteles ítéletét indokolni a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 221.§ (2) bekezdése alapján.

A fentiekén túlmenően a bíróság által alkalmazott további jogszabályhelyek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) 42.§ (1) bekezdése, 10.§ (1)-(3) bekezdései, 41.§ (1)-(3) bekezdései, a Pp. 75., 77-79.§-ai és 81.§ (1) bekezdése, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 58.§ (1) bekezdése.

Budapest, 2005. január 28.

bíró

a kiadmány hitelével:

