

Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

a dr. Székely Marianna ügyvéd (1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11.) által képviselt
(
) **felperesnek**

a dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16. II/4.) által képviselt
ellen

közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2007. március 28. napján hozott számú ítélete ellen a felperes által 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az alperest 15 nap alatt 30.000.-(Harmincezer)Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy az alperesnek 15 nap alatt 50.000.-Ft + ÁFA perköltséget fizessen meg.

Ítéletének indokolása szerint a felperesnek az alperesi társasház 2005. március 30-án megtartott közgyűlésén hozott 2., 8., 9. és 10. számú határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti keresete azért alaptalan, mert ezen közgyűlési határozatok körében a 2. számú határozat vonatkozásában a tulajdonostársak ügyrendi kérdésben határoztak, a 8. számú határozatukkal a 2005. évi költségvetést fogadták el, a 9. számú határozatban a felújítási munkákkal kapcsolatos döntés született, míg a 10. sorszám alatti határozat a bérleti díjbevétel felhasználásával összefüggő tulajdonosi döntést rögzítette, így ezek a határozatok nem tekinthetők olyan határozatoknak, amelyeknek elfogadásához a 2003. évi CXXXIII. tv. 29. § (1) bekezdése szerint az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbség szükséges lenne.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a tulajdonostársak által elhatározott és 9. sorszám alatti határozattal elfogadott felújítási munkák nem tartoznak a Tht. 56. § 3. pontja szerinti rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások körébe, így a tulajdonostársak a jelenlévők egyszerű szavazattöbbségével érvényesen fogadhatták el a határozatot. Ezért a keresetet, mint alaptalant elutasította.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel. A kereset elutasítását azért sérelmezte, mert a Tht. 56. § 3. pontja szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások definíciójaként a törvény csupán arra utal, hogy azok jellemzően az épület bővítésével, vagy új épület létesítésével járó munkák. A törvény szövegezéséből következően nyilvánvaló, hogy nem csak az épület bővítésével, vagy új épület létesítésével járó beruházásokat lehet a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak tekinteni. Az, hogy mi minősül rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak nem csak a kiadásból fedezett munka típusa, jellege, hanem pl. az összeg nagysága is meghatározza. Álláspontja az volt, hogy jelen esetben a felújítás 18.000.000.-Ft-os költsége olyan magas, ami indokoltá teszi, hogy ezen törvényi rendelkezés erre az esetre is kiterjedjen. Állította, hogy a fokozott tulajdonosi ellenőrzés legalább annyira indokolt egy szokatlanul magas összeg elköltésénél, mint azoknál a munkálatoknál, amely az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnának. Ebből viszont az következik, hogy az általa támadott határozatok a Tht. 29. § (1) bekezdését sértik, így azok érvénytelenek.

Az alperes a fellebbezéssel szemben az elsőfokú ítélete helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Arra helytállóan hivatkozott a felperes fellebbezésében, hogy a Tht. 56. § 3. pontjában rögzített felsorolás taxatív felsorolásnak nem tekinthető. Helyesen hivatkozott arra is, hogy ha a beruházás méretei, illetőleg annak összege a szokásosat meghaladja, az a bekerülési költség alapján is értékelhető a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak. A perbeli esetben tehát azt kellett vizsgálni, hogy a tulajdonostársak a támadott közgyűlésen hozott 9. sorszám alatti határozatukban elfogadott felújítási munkák a szokásos és műszakilag indokolt költségű hasonló felújítási munkákhoz képest kiugróan magas összegűek-e, a felújítás ennek folytán a közös tulajdonban lévő vagyontárgy értékét számottevően gyarapítja-e. Erre azonban peradat nem merült fel. A tulajdonostársak a 9. számú határozatban arról döntöttek, hogy a bemutatott tervek alapján a homlokzat felújítását elvégzik. A peres iratokhoz 10/A/3. alatt csatolt építési engedélyezési tervekben az ahhoz csatolt tervezői leírásból megállapíthatóan a felújítás célja a szecessziós lakóépületi homlokzat eredeti állapotának a helyreállítása. Így pedig a közgyűlés ezzel kapcsolatos döntése nem más, mint a Tht. 56.§ 2.3. pont szerinti felújítás, amiről a tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségű határozatukkal is dönthetnek.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes fellebbezési eljárásban felmerült költségeinek a viselésére.

Budapest. 2008. április 11.

a tanács elnöke, előadó bíró

bíró

bíró

A kiadmány hitelül: