

**Pesti Központi Kerületi Bíróság**



**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

a Pesti Központi Kerületi Bíróság

dr. [redacted] ügyvéd ( [redacted] ) által képviselt  
[redacted] ) felperesnek

dr. [redacted] ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16/11A) által képviselt  
( [redacted] ) alperes ellen

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T**

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság az felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000.- Ft + ÁFA azaz Ötvenezer forint + ÁFA perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a Fővárosi Bírósághoz címezve, jelen bíróságnál lehet benyújtani írásban 3 példányban.

A fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását is.

Ha fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség viselésére vonatkozik, vagy csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, illetve ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, de bármelyik fél kérheti, hogy ezt a fellebbezést is a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

**I n d o k o l á s :**

Az alperesi társasház közösség, amelynek a felperes is tulajdonostársa 2005. március 30 napján közgyűlést tartott.

A 2005. március 30-án megtartott közgyűlésen fogadta el a társasház közösség az 2.,8.,9 és 10. számú határozatokat.

A felperes a per során módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a társasház közösség 2005. március 30-i közgyűlésének 2.,8.,9 és 10. számú határozatai érvénytelenségét. Előadta a felperes, hogy a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra vonatkozó döntésekhez 4/5 szavazattöbbség szükséges. Utalt arra is, hogy a 2005. március 30-i közgyűlésen, a támadott határozatokra történő szavazásnál az egyszerű szavazattöbbség nem volt meg.

Hivatkozott a Tht. 29. § (1) bekezdésben foglaltakra.

Egyidejűleg a felperes perköltség viselésére is kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a felperesi kereset elutasítását és perköltségben való marasztalását kérte.

Hivatkozott az alperes arra, hogy a 2. sz. határozat ügyrendi kérdésre vonatkozik, továbbá a támadott közgyűlési határozatok tárgya tekintetében a jogszabály nem követeli meg az elfogadáshoz a 4/5 szavazattöbbséget. Utalt arra is, hogy a törvény meghatározza azon kiadásokat, melyek a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások körébe tartoznak.

A felperes keresete nem alapos.

A bíróság a tényállást a nyilatkozatok és a rendelkezésre álló iratok alapján állapította meg.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. ( a továbbiakban: Tht. ) 42. § /1/ bek. 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 a megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

A Tht. 38.§/1/ bek. szerint a közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

A /2/ bek. szerint, ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelenlevők egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A Tht 29§ /1/ bek. szerint a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5 szavazattöbbséggel határoznak.

A Tht 56.§ 3. pontja akként rendelkezik, hogy a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás)körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások , amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

Jelen esetben a 2. sz. határozat ügyrendi kérdéssel a 8. sz határozat a 2005. évi költségvetéssel, a 9. sz. határozat felújítási munkákkal kapcsolatosan és a 10. sz. határozattal a bérleti díj bevétel felhasználására vonatkozóan döntöttek a tulajdonostársak.

A perbeli esetben a felperes által sem vitatottan 9. sz. határozattal felújítási munkákkal kapcsolatos döntés született.

A fentiekre figyelemmel a támadott határozatokkal elfogadott döntések nem tartoznak a Tht. 56. §.3. pontban felsorolt rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások körébe.

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a 2005 március 30-i közgyűlés megismételt közgyűlés volt.

A csatolt közgyűlési jegyzőkönyv tanúsága szerint a közgyűlésen 4736/10000 tul. hányad jelen volt, a 2. sz. határozattal ügyrendi kérdésről született döntés, a 8. sz. határozatot a jelenlévő tulajdonosok egyhangúlag, a 9. sz. határozatot 4659/10000 tul. hányad igen szavazatával, a 10. sz. határozatot pedig 4114/10000 tul. hányad igen szavazatával fogadták el a tulajdonosok.

A fentiekre tekintettel tehát, a megismételt közgyűlésen a tulajdonosok a jelenlevők egyszerű szavazattöbbségével a támadott közgyűlési határozatokat elfogadhatták.

Megjegyzi a bíróság, hogy a törvény meghatározza (Tht.56. § 3. pont) azon fogalmakat, amelyek a rendes gazdálkodás körébe tartoznak, a felújítás pedig nem tartozik ebbe a körbe, ezért a bíróság a tartalmi kérdések tekintetében a felperesi bizonyítási indítványt mellőzte, továbbá alperesi viszontkereset a perben nem lett előterjesztve.

Mindezekre tekintettel olyan érvénytelenségi ok, amely alapján a támadott közgyűlési határozatok érvénytelensége a Tht. 42. § (1) bek. feltételei szerint megállapítható nem áll fenn.

Ezért a bíróság a rendelkező rész szerint határozott.

A bíróság a perköltségről, figyelemmel a kifejtett ügyvédi munkára is a Pp. 78. § (1) bek. alapján döntött.

Budapest, 2007. március 28.

bíró

Kiadmány hitelül:

