



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

Dr. [Name] ügyvéd (1072 Budapest Klauzál tér 16/14) által képviselt
I. rendű
) II. rendű
) III. rendű felpereseknek

Dr. [Name] ügyvéd ([Address]) által képviselt
Társasházközösség ([Address]) alperes ellen

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság megállapítja, hogy [Number] szám Társasházközösség
2004. október 4. napján megtartott közgyűlésen hozott valamennyi közgyűlési határozata érvénytelen.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000,- (Ötvenezer) forint + ÁFA ügyvédi munkadíjat és 15.000,- (Tizenötezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet ennél a bíróságnál lehet 4 példányban benyújtani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az Állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, illetőleg ha az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás tartását.

INDOKOLÁS

Az alperesi társasházközösség 2004. október 4. napjára közgyűlést tartott.

A közgyűlés 1. számú határozatában eképp rendelkezett:

„A megválasztott tisztségviselőket, a meghirdetett napirendi pontokat és azok sorrendjét a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.”

A 2. számú határozata így szólt:

„A közgyűlés 4.756/10.000 th. igen és 1.922/110.000 th. nem szavazatával és 0/10.000 th. tartózkodással úgy határozott, hogy a társasház hozzájárul a Távközlési Rt. által a társasház közös területén antenna létesítéséhez, oly módon, hogy a közös képviselő a szerződést ellenjegyzése után írhatja alá.”

A 3. számú határozat a következőképp szólt:

„A közgyűlés 3.448/10.000 th. igen és 3.447/10.000 th. nem szavazatával, 0/10.000 th. tartózkodással úgy határozott, hogy az előző közgyűlés határozatát helyben hagyja, miszerint gondnok munkaviszonyát a Mt. szerint mondja fel közös képviselő.”

A 4. számú határozat következőkről rendelkezett:

„A közgyűlés 1.142/10.000 th. igen és 3.259/10.000 th. nem szavazatával és 691/10.000 th. tartózkodással úgy határozott, hogy a közös tulajdonú kéménybélelést a közös költség terhére végeztesse el a ház. Azon tulajdonosoknak, akik saját költségén béleltették a kéményjáratot és hitelt érdemlően ezt bizonyítani tudják, a bélelés költségét – a ház pénzügyi helyzetének figyelembevételével – a közös költségből térítse meg a közösség.”

A felperes végleges keresetében azt kérte, hogy a bíróság a 2004. október 4. napján megtartott közgyűlésen hozott valamennyi közgyűlési határozat érvénytelenségét állapítsa meg arra tekintettel, hogy a szervezeti és működési szabályzat 1. 2 j) pontja alapján a közgyűlésen a tulajdonostársak a közös képviselő által átadott szavazócédulával gyakorolják szavazati jogukat. A hivatkozott SZMSZ rendelkezés a felperes szerint a perbeli közgyűlésen nem érvényesült, mivel tulajdonostársak kézfeltartással szavaztak. A közgyűlésen tehát nem történt szavazócédulák kiosztása, így az egyes közgyűlési határozatok meghozatalakor nem derülhetett ki kellő bizonyossággal, hogy ki milyen tulajdoni hányadban szavazott igennel, nemmel és ki tartózkodott. Az SZMSZ pontosan azért tartalmazza a fenti kitétel, hogy a szavazás lefolytatása és a garanciális elemek érvényesülése utólag is nyomon követhető legyen.

A fenti, formai okokra történő hivatkozáson túl kérte, a 4-es számú határozat érvénytelenségének megállapítását azért is, mivel a határozat sérti a kisebbség jogos érdekét. Álláspontja szerint a kémények nem a külön, hanem a közös tulajdonhoz tartoznak. A társasház közösségének a feladata a közös tulajdonban lévő és a rendes gazdálkodás körébe tartozó felújítások és karbantartások pénzügyi fedezetének előteremtése. Hivatkozott arra is, hogy a közös tulajdonú kémények bélelése meghatározott lakók vonatkozásában a közös költség terhére történt meg 1991. óta. Ezért a hivatkozott közgyűlési határozat nyilvánvalóan sérti azon lakók érdekeit, akik még nem végeztették el a közös költség terhére a kéménybélelést. Tekintettel arra, hogy a 4-es számú közgyűlési határozat egyértelművé tette, hogy nem a közös költség terhére, hanem minden külön tulajdonos saját önerőből köteles megfinanszírozni a kéménybélelés költségét, ezért ez a határozat sérti a kisebbség jogos érdekét.

Egyebekben kifejtette, hogy 2007. május 30. napján megtartott közgyűlésen hozott 4-es számú

határozat arról rendelkezik, hogy közös költségből kell finanszírozni a kéményfelújítási munkákat. A felperes álláspontja szerint a társasház ezáltal elismerte a kisebbség jogos érdekének sérelmét az általa támadott közgyűlési határozat vonatkozásában.

Perköltségigénye 50.000,- forint + ÁFA ügyvédi munkadíj és a lerótt illeték megfizetése volt.

Alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte elsősorban arra történő hivatkozással, hogy felperesek legelőször 2004. december 2. napján benyújtott keresetlevelükben csak a 4-es számú határozatot támadták meg és keresetlevelében nem jelölték meg pontosan az érvénytelenségi okokat, csak 60 napon túl, a 2005. március 17. napján előterjesztett keresetlevelükben.

Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban az alperes nem vitatta, hogy a perbeli közgyűlésen valóban nem szavazócédulák felhasználásával, hanem kézfeltartással történt a szavazás. Azonban állította, hogy az egyes határozatoknál pontosan rögzítették a tulajdoni hányadok szerinti szavazati arányt, ezáltal a szavazás jogszerűsége nem sérült.

A másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban az alperesi képviselő kifejtette, hogy álláspontja szerint a 4-es számú határozat nem sérti a kisebbség jogos érdekét. Álláspontja szerint a kéményfelújítási munka a rendes gazdálkodás körébe tartozik a közös képviselő pedig évenként költségvetési javaslatot készít, amelyet a közgyűlés elfogad és az így rendelkezésre álló költségvetési keretet nem lehet túllépni.

A felperes által hivatkozott 2007. május 30. megtartott közgyűlésen hozott 4-es számú határozattal kapcsolatban az alperes kifejtette, hogy álláspontja szerint ez a határozat jelen perben relevanciával nem bír, hiszen ebben a közgyűlési határozatban csak az árajánlatok bekéréséről rendelkeztek a kéménybéleléssel kapcsolatban.

Perköltségigénye 115.200,- forint ügyvédi munkadíj megfizetése volt.

A bíróság megvizsgálta a rendelkezésre álló iratokat, meghallgatta a felperesek személyes előadását.

A kereset alapos.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Ttv.) 42. § (1) bekezdése alapján, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat illetve a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének a megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A Szervezeti- és Működési Szabályzat (a továbbiakban: SZMSZ) 1. 2 j.) pontja szerint „ a közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati joguk. A tulajdonostársak a jelenléti ív aláírásakor a közös képviselő / intézőbizottság elnöke által átadott szavazócédulával gyakorolják szavazati jogukat.”

Felperesek 2004. december 2. napján nyújtották be a keresetüket a Ttv. 42. § (1) bekezdése által biztosított 60 napos határidőn belül. A keresetlevelében a közgyűlés érvénytelenségének a megállapítását kérték, bár a megfogalmazás pontatlan, de az akkor még jogi képviselő nélkül eljáró felpereseknek a szándéka arra irányult, hogy a bíróság az összes közgyűlési határozat érvénytelenségét állapítsa meg. Ezen keresetlevelében az érvénytelenségi okok valóban nem kerültek kifejtésre, azonban a felperesek a közgyűlés érvénytelenségének a megállapítását kérték, amiből egyértelműen következtetni lehet arra, hogy a felperesek a közgyűlés megtartását jogszabály ellenesnek tartották. A jogi képviselő által 2005. március 17. napján benyújtott keresetlevelével már tartalmazza az érvénytelenségi okok felsorolását. A bíróság álláspontja szerint a felperesek a 2004. december 2. napján benyújtott keresetlevelükben megjelölték a közgyűlési határozatok jogszabályba

Pesti Központi Kerületi Bíróság

Ügyszám: számú

4

ütközését, 60 napon túl kizárólag csak az érvénytelenségi okok kerültek kifejtésre.

A bíróság kifejti, hogy 60 napon túl csak az eredetileg, konkrétan megjelölt érvénytelenségi okokat nem lehet pontosítani, illetve kiterjeszteni, azonban a jogszabály ellenességre történő hivatkozás pontos megjelölésére 60 napon túl is lehetőség van.

Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban a bíróság megjegyzi, hogy a Ttv. 42. § (1) bekezdése szerint a közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását a tulajdonostárs kérheti, ha a közgyűlés határozata szervezet-működési szabályzat rendelkezését sérti. Egyéb feltétel vizsgálatát a jogszabály nem írja elő. A társasház SZMSZ-e a szavazócédulák által történő szavazást írja elő a közgyűlésen. A perbeli közgyűlésen a szavazás alperes által sem vitatottan kézfeltartással történt. Tehát a szavazási eljárás tekintetében az SZMSZ rendelkezése sérült, ezért a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A bíróság az alperes tanúmeghallgatásra vonatkozó bizonyítási indítványát azért utasította el, mert az alperes sem kifogásolta, hogy a perbeli közgyűlésen a szavazás kézfeltartással történt, alperes pedig erre vonatkozóan kérte volna a két tulajdonostárs meghallgatását.

A bíróság kiemeli, hogy amennyiben a közgyűlési határozatok érvénytelensége egyetlen érvénytelenségi ok alapján megállapítható, a további érvénytelenségi okok fennállását a bíróságnak nem kell vizsgálni.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a perköltség megfizetésére, amely az ügyvédi munkadíjból és a felperes által lerótt kereseti illetéket tartalmazza.

Budapest, 2007. június 14.

.....
bíró

A kiadmány hitelül:

