

Pesti Központi Kerületi Bíróság



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

ügyvezető (, által képviselt,

() felperes által

Dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16. II/14.) által képviselt

Társasházközösség () 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 2005. december 21. napján megtartott közgyűlésén elfogadott 15., 26. és 27. számú közgyűlési határozata érvénytelen.

A bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek az őt képviselő ügyvéd útján 37.500.- (azaz harminchétezer-ötszáz) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a Fővárosi Bírósághoz, mint másodfokú bírósághoz kell címezni, de az elsőfokú bíróságnál kell írásban 5 példányban benyújtani. A fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását is.

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, 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.

INDOKOLÁS

A felperes a Budapest, kerület szám alatti - alperesi - társasházközösség tulajdonostársa.

Az alperes közös képviselője 2005. december hó 11. napjára közgyűlést hívott össze. A közgyűlésre szóló meghívót a Bt. fejléces papírján, a Bt. pecsétjével ellátva közös képviselő írta alá. A közgyűlésen a tulajdonostársak - többek között - az alábbi határozatokat fogadták el:

Határozat 15/2005. „A közgyűlés egyhangú szavazással elfogadja, hogy az SZMSZ 2.2.1d. pontja az alábbiak szerint módosuljon: a késelemben esett tulajdonosokat három hónap közös költség tartozás után 10% kötbérrel és a mindenkori késedelmi kamattal kell terhelni a késelemben esés első napjától, de mindenképpen írásbeli felszólítást kell küldeni a kötbér felszámítása előtt.”

Határozat 19/2005. „A közgyűlés nem fogadja el, hogy az SZMSZ-ben kötelezzék a közös képviselőt, hogy a társasház működésével kapcsolatos bármely számlát, vagy iratot másolatban bocsásson az ezt kérő tulajdonos rendelkezésére, az adott tulajdonos költségére. „

Határozat 26/2005. „A közgyűlés többségi szavazással elfogadja, hogy a vízőrával nem rendelkezők 160.- Ft/m²/hó, a vízőrával rendelkezők 108.- Ft/m²/hó + 1 m³/hó víz- és csatornadíj közös költséget fizessenek 2005. december 1-jétől. „

Határozat 27/2005. „A közgyűlés többségi szavazással elfogadja a 2005. évi pótköltségvetési tervet.”

Határozat 30/2005. „A közgyűlés többségi szavazattal visszavonja a Budapest, számú társasház 2003. június 5-i közgyűlésének valamennyi határozatát. „

Határozat 31/2005. „A közgyűlés többségi szavazattal változatlan formában elfogadja a Budapest, számú társasház 2003. június 5-i közgyűlésének valamennyi határozatát. „

A felperes a közgyűlésen jelen volt, a részére adott meghatalmazással együtt összesen 370/10000-ed tulajdoni hányaddal vett részt a szavazásban.

A felperes keresettel fordult a bírósághoz, amelyben a 2005. december 21-i közgyűlés 15., 19., 26., 27., 30., 31. számú határozatainak érvénytelensége megállapítását kérte a bíróságtól.

Az érvénytelenség megállapítását mindenekelőtt alaki okokra hivatkozással kérte. Álláspontja szerint az alperes közös képviselője nem a Bt., hanem így a közgyűlést a Bt. fejléces papírján nem volt jogosult közös képviselőként összehívni. Hivatkozott a 2004. október 27-i közgyűlésre, amelyen a tulajdonostársak annak ellenére erősítették meg a közös képviselői pozícióban a Bt.-t, hogy ezen napirendi pont nem szerepelt a közgyűlés meghívójában.

A 15/2005. számú határozat a felperes álláspontja szerint azért érvénytelen, mert sérti a Ptk. 247.§ (2) bekezdését.

A 19/2005. számú határozat véleménye szerint sérti a kisebbség jogos érdekeit.

A 26/2005. számú határozat visszamenőlegesen határozza meg a közös költség összegét, így sérti a tulajdonosok kiszámítható és tervezhető üzletmenetét.

A számú határozatok komoly anyagi hátrányt okoznak a társasház közösségnek, mivel a társasház elveszíti a 2003. június 5-i közgyűlésen meghatározott reklámbevételeket.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a 2004. október 27-i közgyűlést – amely a Bt.-t megerősítette a közös képviselői pozíciójában – nem támadta meg senki, így az érvényesnek tekinthető.

Véleménye szerint a 15. számú határozat nem ütközik a Ptk. 47.§ (2) bekezdésébe.

A 19/2005. számú határozattal összefüggésben azzal érvelt, hogy a tulajdonostársak a közös képviselő gazdálkodásának ellenőrzését az általuk megválasztott számvizsgáló bizottságon keresztül gyakorolják.

A 26/2005. számú határozat kapcsán utalt arra, hogy azt semmiképpen nem lehet visszamenőleges hatályúnak tekinteni, hiszen az esedékességi hónapban szavaztak a tulajdonostársak a közös költség emeléséről.

Álláspontja szerint a 27/2005. számú határozattal elfogadott pótköltségvetés kapcsán a Ttv. 48.§ (1) bekezdésének f) pontjában megkívánt tartalmi elemek nem szükségszerű elemei a pótköltségvetésnek.

A 30. és 31. számú határozat kapcsán előadta, hogy a közgyűlés a 2006. november 22-i határozatával visszavonta a fenti határozatokat, emiatt a kereseti kérelem okafogyottá vált.

A bíróság a fenti tényállást a felek nyilatkozatai, és a rendelkezésre álló okiratok tartalma alapján állapította meg.

A felperes keresete részben **a l a p o s**.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (a továbbiakban Ttv.) 42.§ (1) bekezdése értelmében ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az alapító okirat, illetőleg a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

A Ttv. 33.§ (1) bekezdése értelmében a közgyűlést a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze.

A bíróság mindenekelőtt **alaki okból** vizsgálta a közgyűlésen elfogadott határozatok érvényességét.

A bíróság tényként állapította meg, hogy a tulajdonostársak a 2004. május 28-i közgyűlésen az 5. számú határozattal Fekete Attilát választották meg közös képviselőnek. Az sem volt vitás a perben, hogy a 2004. október 27-i közgyűlésen elfogadott azon közgyűlési határozatot, amelyben a tulajdonostársak a

Bt.-t megerősítették a közös képviselői pozícióban, törvényes határidőn belül egyetlen tulajdonostárs sem támadta meg, ennek hiányában a határozat érvényesnek tekinthető. Ennek értelmében a társasház **közös képviselője** **Bt.** Erre figyelemmel a felperes alaki kifogása nem megalapozott. A továbbiakban a bíróság a sérelmezett közgyűlési határozatok érvényességét **érdemi okból** vizsgálta, minden egyes határozat kapcsán külön-külön.

I. 15/2005. számú határozat: A felperes ezen kereseti kérelme megalapozott, ugyanis az elfogadott határozat alapján megállapított Szervezeti és Működési Szabályzatba iktatott azon szövegrész, amely szerint *a késelemben esett tulajdonosokat 3 hónap közös költség tartozás után 10% kötbérrel és a mindenkor késelemben kamattal kell terhelni* a Ptk. 247.§ (2) bekezdésébe ütközik, emiatt érvénytelen. A Ptk. fenti rendelkezéséhez fűzött magyarázat szerint, ha a felek pénztartozás

késedelmes fizetése esetére kötbért kötnék ki, azt késedelmi kamatnak kell tekinteni, és a Ptk. 301.§-ában foglalt szabályokat kell alkalmazni. A Legfelsőbb Bíróság 1992. évi 253. számú eseti döntése értelmében *pénztartozás késedelmes megfizetésének esetére a késedelmi kamaton felül kötbér érvényesen nem köthető ki.*

II. 19/2005. számú határozat: A tulajdonostársak jogait és kötelezettségeit a társasházi törvény, illetve ennek keretei között a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg. A társasházi törvény a 39.§ (2) bekezdésében tesz említést arról, hogy *a (közgyűlési) jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról másolási költség megfizetésével másolatot kérhet. A (3) bekezdés alapján a közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek, vagy az Intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül kell értesíteni.* Ezen kívül a társasházi törvény nem tartalmaz rendelkezést arra vonatkozóan, hogy mely okiratokat köteles a társasház közös képviselője a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátani, illetve mely iratokba jogosult a tulajdonostárs betekinteni. A tulajdonostársak a közgyűlésen akként határozta, hogy a felperes javaslata ellenére nem teszik a közös képviselő kötelezettségévé, hogy bármely tulajdonostárs részére betekintést engedjen a társasház irataiba, és arról számára másolatot adjon. A tulajdonostársak fenti állásfoglalása nem ütközik a társasházi törvény rendelkezéseibe és a bíróság álláspontja szerint nem megalapozott a felperes azon felvetése, hogy a rendelkezés a kisebbségi jogok lényeges érdeksérelmét eredményezi. Helytállón hivatkozott az alperes arra, hogy a tulajdonostársak a közös képviselő gazdálkodásának ellenőrzését az általuk megválasztott számvizsgáló bizottságon keresztül gyakorolják, amelynek feladat- és jogkörét az SZMSZ részletesen szabályozza. A tulajdonostársak a felperesi határozati javaslatra történő nemleges szavazatukkal a társasház működésének zavartalanságát kívánták védeni, hogy a közös képviselőnek ne kelljen minden lépéséről számot adnia, ami mindennapos vitákhoz vezethetne és ellehetetlenítené a társasház rendes működését. A tulajdonostársak az éves beszámoló elfogadását megelőzően felvilágosítást kérhetnek a számvizsgáló bizottság tagjaitól a beszámolóban szereplő egyes tételekről, illetve felhívhatják a testület figyelmét, valamely általuk kérdésesnek ítélt számla tüzetes ellenőrzésére. A társasház által kötött szerződés aláírását megelőzően a közgyűlés felhatalmazására van szükség, tehát a tulajdonostárs a tulajdonosi jogait megfelelően gyakorolhatja, ha a közgyűlésen részt vesz és a szerződéssel kapcsolatos kérdéseire választ keres. A fentiekre figyelemmel a bíróság nem találta megalapozottnak ezen határozat érvénytelensége iránti kereseti kérelmet.

III. 26-27/2005. számú határozat: Nem fogadta el a bíróság az alperes azon védekezését, amely szerint a pótköltségvetéssel szemben nem fogalmaz meg a társasházi törvény olyan feltételeket, mint amelyek irányadóak az éves elszámolás elkészítése kapcsán. A közgyűlés jegyzőkönyvéből, illetve a meghívó szövegéből kitűnik, hogy a társasház pénzügyi nehézségei kényszerítették a közös képviselőt arra, hogy pótköltségvetést készítsen és ez alapján a tulajdonostársak részére magasabb összegű közös költség fizetési kötelezettséget állapítson meg. A pótköltségvetés elfogadását szükségszerűen meg kellett volna, hogy előzze az eltelt időszakra vonatkozó éves elszámolás elkészítése, amelyből a tulajdonostársak számára is nyilvánvaló lett volna, hogy milyen hiány jelentkezett a társasház gazdálkodásában.

A Ttv. 47.§ c) pontja értelmében *a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.*

Az alperes közös képviselője által elkészített pótköltségvetés nem tartalmazta a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban külön feltüntetve a közös költséghez való hozzájárulás összegét, ezért a határozat érvénytelen.

Mivel a pótköltségvetés tárgyában született határozat érvénytelen, így az ennek alapján

megállapított közös költség összegére vonatkozó közgyűlési határozat is szükségképpen érvénytelen.

IV. 30-31/2005. számú határozat: Tekintettel arra, hogy a társasház 2006. november 22-i közgyűlése visszavonta a fenti határozatokat, a felperes keresete okafogyottá vált.

A felperes kereseti kérelmében foglaltakra figyelemmel azonban a bíróság rámutat az alábbiakra:

A felperes álláspontja szerint a visszavont, majd elfogadott korábbi közgyűlési határozatok következtében a társasház jelentős reklámbevételektől esett el. Mivel a korábban elfogadott, majd sérelmezett 30. számú határozattal visszavont közgyűlési határozatot követően reklámbevételekre tett szert a társasház -amely reklámbevételek mögött ténylegesen megvalósult a társasház közös tulajdonban lévő épületrészeinek (homlokzatok, vitrinek) hasznosítása-, így elfogadva a felperesnek az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó gondolatmenetét, mindenképpen felmerül a reklámbevételekkel nem ellentételezett használat ellenértéke, hiszen a használat nem vitásan létrejött. Ez pedig a társasházat megillető **használati díj**, tehát a társasház nem esne el a bevételtől, legfeljebb más jogcímen kapná meg azt.

Ami a 31. számú határozat érvénytelenségét illeti, az pedig egy jövőre nézve megállapított díjfizetési kötelezettségre vonatkozik, amely nem eredményez a tulajdonostársakra nézve semmilyen kisebbségi érdeksérelmet, ellenkezőleg a tulajdonostársak összességét gazdagítja a bevétel

A felperes részben lett pernyertest, ezért a bíróság a perköltség viseléséről a **Pp. 81.§ (1) bekezdése** alapján rendelkezett. Az alperest kötelezte a bíróság a felperes által előlegezett eljárási illeték pernyertesség arányához igazodó részében való megtérítésére (7.500.- Ft). A bíróság az alperest képviselő ügyvéd részére a pernyertesség-pervesztesség arányához igazodóan állapította meg a csatolt eseti megbízási szerződés alapján az ügyvédi munkadíj összegét(35.000.- Ft+ÁFA), alkalmazva 32/2003. (VIII. 22.) IM. számú rendelet vonatkozó rendelkezéseit

A fellebbezési jog a **Pp. 233. § (1) bekezdésén** alapul.

A bíróság a **Pp. 220. § (3) bekezdése** alapján tájékoztatta a feleket, hogy mely esetben kérhetik közösen a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását és mely esetben kérhetik külön is, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

Budapest, 2007. szeptember 14.

bíró

Az ítélet írásba foglalva: 2007. szeptember 21.

