

2008 NOV 14

72 fellebbezés

Pesti Központi Kerületi Bíróság



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

a Pesti Központi Kerületi Bíróság

Személvesen eljáró

() felperes

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

Közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

Ítéletet:

A bíróság a társasház közösség 2005. december 9-i írásbeli szavazással elfogadott SZMSZ-re vonatkozó határozatának A/12.pont 2 bekezdés, B/5. pontja B/6. pontjában CIII/4., CIII/6., CIV/4. pontja E/14. pontjára vonatkozó részében az érvénytelenségét állapítja meg.

A bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül az alperesnek fizessen meg 7.500.- Ft, azaz Hétezer ötszáz forint perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül a felperesnek fizessen meg 7.500.- Ft, azaz Hétezer ötszáz forint perköltséget.

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

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, illetve ha a

fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, bármelyik fél kérheti, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

I n d o k o l á s :

Az alperesi társasház közösség, melynek a felperes is tulajdonostársa, 2005. december 9-én írásbeli szavazással fogadta el az SZMSZ-re vonatkozó határozatot.

Az alperesi társasház közösség az írásbeli szavazással elfogadott határozattal az SZMSZ A. fejezet 11. pont 3. bekezdésben az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másutt keletkezett károk megszüntetése, valamint a felmerülő költségeknek az előidéző tulajdonos részéről történő viselésére, a 4. bekezdésben a károk megszüntetése érdekében a szükséges munkáknak az előidéző tulajdonostárs költségére történő elvégzésére, a 12. pont 2. bekezdésben a tervezett építési munkákra vonatkozó előzetes értesítés, illetve az építési munkákkal kapcsolatos közös képviselői kifogásra, a B. fej. 4., 5-8. pontokban a költségfelosztás, vízdíj megosztás, illetve felújítási alap létesítésére, a C. fej. II.2. pontban a közös tulajdonú helyiségek, oldal folyósók takarítása, izzók cseréje, valamint az évenkénti két alkalommal történő nagytakarításra, a III.2. pontban a tulajdonosokra, a társasház kezeleire, a köztisztaság, balesetvédelemre vonatkozó rendelkezések által előirt berendezések beszerzése tekintetében előirt kötelezettségekre, a 4. és 6. pontokban a közös tulajdonú részek használata, hasznosítása, valamint ezzel kapcsolatos társasház kezelői előzetes hozzájárulásra, illetve az SZVB előzetes véleménye, illetve engedélyének kikérésére, a IV.4. pontban a közös tulajdonban álló terület részeknek használatára, az ott elhelyezendő bútoroknak, építési anyagoknak a gondnok engedélyével történő elhelyezésére, az E. fej. 7. pontban a közös képviselő elszámolására, a 14. pontban a közös képviselő SZVB felé fennálló kötelezettségeire vonatkozó szabályozásról döntöttek.

A felperes a per során leszállított, módosított keresetében a 2005. december 9-i írásbeli szavazással elfogadott határozatnak az SZMSZ A. fejezet 11.pont 3. és 4. bekezdés, a 12.pont 2 bekezdés, B. fejezet 4., 5., 6., 7., 8., C. fejezet II.2., III.2., 4., 6., IV.4., E. fejezet 7., 14. pontokra vonatkozó része érvénytelenségének a megállapítását kérte. Elsődlegesen a felperes alaki okokra hivatkozott, azzal, hogy az írásbeli szavazás szabályai előzetesen SZMSZ-ben nem lettek meghatározva és a Tht. előírásai szerinti írásbeli szavazásra az alapító okirat, illetve SZMSZ nem hatalmazta fel a társasház közösséget, álláspontja szerint az SZMSZ írásbeli határozattal történő elfogadását a jogszabály csak alakuló közgyűlés esetén teszi lehetővé. Hivatkozott továbbá a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére is. Előadta a felperes, hogy az SZMSZ A. fejezet 11. pont 3. és 4. bekezdésében foglalt szabályozással a társasház közösség a külön tulajdonú albetétek közötti jogviszonyba történő jogszabálysértő beavatkozása valósul meg. Az SZMSZ A. fej. 12.p. 2. bekezdésben foglaltak tekintetében a felperes utalt a Tht. 21.§-ban foglaltakra. Ennek kapcsán előadta, hogy ezen szabályozás alapján a tulajdonos a külön tulajdonát képező ingatlan használatában akadályoztatva lenne. A SZMSZ .B. fejezet 4. pontban foglalt szabályozással kapcsolatban hivatkozott a Tht.24.§-ra. Előadta, hogy a jogszabályi előírás szerint a tulajdoni hányadtól eltérő költségviselés esetén részletes szabályozás szükséges, a négyzetméter szerinti felosztás megjelölése nem felel meg a jogszabályi előírásnak. Az 5. pontban foglalt szabályozással kapcsolatban előadta, hogy a vízóra nélküli ingatlanok tulajdonosai a vízórával rendelkező ingatlanok tulajdonosaival

szemben hátrányos helyzetbe kerülnek tekintettel arra, hogy a technikai víz levonását követően, az általánny figyelembevételével számított további felosztás, a főmérőn mért és mellékmérőkről Vízművek által leolvasott érték különbözetének figyelmen kívül hagyása miatt is a vízórával nem rendelkező albetétekre magasabb mértékű költséget állapít meg. Az 5000 Ft összegű többletköltséggel kapcsolatban utalt arra, hogy a közös költségben meghatározott mértéken felül megállapított ún. büntetés jogszabálysértő. A távfűtési, meleg víz felmelegítési díjjal kapcsolatban utalt továbbá arra, hogy a tulajdonosi bevallás alapján figyelembe vett mennyiség arányában történő költségfelosztás jogszabálysértő. Hivatkozott a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére is. A B. fejezet 6.pont tekintetében hivatkozott a Tht. 13.§-ra. Ennek kapcsán utalt arra, hogy az SZMSZ költségekre vonatkozó szabályozásától eltérő közgyűlési döntés, SZMSZ rendelkezés felhatalmazása nélkül jogszabálysértő. A 7. pont tekintetében hivatkozott arra, hogy a közös költség elszámolást követően előleg, illetve utólagos befizetés előírása jogszabálysértő. A 8. pontban foglaltakkal kapcsolatban hivatkozott a Tht.13.§, valamint 24.§-ban foglaltakra. A C fejezet II. 2. pontban foglaltak tekintetében utalt arra, hogy a közös tulajdonú helyiségekre vonatkozó karbantartási kötelezettséget a tulajdonosokra terhelő és a költségek főszabálytól eltérő viselését eredményező szabályozás jogszabálysértő. A III. 2. pontban foglalt szabályozás tekintetében előadta, hogy a társasház közösség nem kötelezheti a tulajdonos társakat lakásvédelmi, egészségügyi, balesetvédelmi berendezési és felszerelési tárgyak beszerzésére. A III.4.és 6. valamint IV. 4. pontok tekintetében előadta, hogy a közös tulajdonhoz tartozó részek használata, ezekkel kapcsolatos munkálatok tekintetében csak közgyűlés dönthet, figyelemmel az építési engedélyezési rendeletre is. Az E.7. pontban foglaltakkal kapcsolatban hivatkozott arra, hogy a közös képviselő beszámolási kötelezettségének szabályozása, figyelemmel a számviteli törvény előírásaira hiányos. Az E 14. pontban foglaltakkal kapcsolatban hivatkozott arra, hogy az SZVB-nek döntési jogköre nincs. döntést csak közgyűlés hozhat.

A felperes perköltség megállapítását is kérte.

Az alperes a felperesi kereset elutasítását kérte. Hivatkozott az alperes arra, hogy a Tht. 14.§-a lehetővé teszi, hogy a tulajdonos társak írásbeli szavazással fogadják el az SZMSZ-t. Utalt arra is, hogy a tulajdonos társak a 2005 április 19-i közgyűlésen döntést hoztak arról, hogy az SZMSZ elfogadásáról írásbeli szavazás kiírása megtörténjen és ennek megfelelően járt el a társasház közösség az írásbeli felhívás jogszabályi előírás szerinti megküldésével és fogadta el a szavazatok beérkezésének időpontjában, 2005 december 9 napján, a tulajdonosok írásbeli szavazata alapján az SZMSZ-re vonatkozó határozatot. Az alperes az SZMSZ A. fejezet 11.pont 3. és 4. bekezdés tekintetében előadta, hogy a külön tulajdonú ingatlanokban a tulajdonos részéről el nem végzett karbantartási munkák következményeként, a közös tulajdonú részekben bekövetkező károsodással, annak megszüntetésével, a felmerülő költségekkel kapcsolatos szabályozás. Hivatkozott továbbá arra, hogy az A/12.2 pontban foglalt szabályozás a jogszabályi előírásokat nem sérti. A B. fejezet 4-8.pontban foglaltak tekintetében előadta, hogy a Tht 24.§-ban foglalt rendelkezés a tulajdoni hányadtól eltérő költség felosztásra vonatkozó szabályozást lehetővé teszi. Nem vitatta az alperes, hogy a főmérőn mért és a mellékmérőn mért, leolvasott, illetve Vízművek által közölt érték közötti különbözetet a vízdíj tulajdonosonkénti megosztásánál figyelmen kívül hagyja. Álláspontja szerint, a mellékmérők azonos időpontban történő leolvasása gyakorlatilag kivitelezhetetlen, előadása szerint a főmérőn, illetve mellékmérőn mért érték különbözet figyelembevétele olyan irreális értékeket eredményezne, ami hátrányos a vízórási tulajdonosokra. Utalt arra is, hogy többlet közös költség befizetési kötelezettséget, a mérőn leolvasott értékeket be nem jelentő tulajdonosokra állapít meg a szabályozás. Véleménye szerint az a közös költség előlegként, illetve a felújítási költségeknek rendkívüli kiadásként

Pesti Központi Kerületi Bíróság

-4-

történő meghatározása az SZMSZ rendelkezésben nem jogszabálysértő. A C fejezet II. 2. pont tekintetében utalt arra, hogy a lezárt, kizárólagosan használt folyósok takarítására, illetve a szükséges izzócserékre vonatkozó megállapításokról rendelkezik. A III.2., pont tekintetében előadta, hogy keretjellegű szabályozás, amely egy esetleges jogszabály előírásainak betartását kívánja biztosítani. A III.4 és III/6 pontokra vonatkozóan utalt arra, hogy a tulajdonosok SZMSZ rendelkezés útján, a társasház jobb működésére is figyelemmel névtáblák, klíma-berendezés kültéri egységének a közös részeken történő elhelyezésére vonatkozó, tulajdonosi hozzájárulás közös képviselőre történő átruházását, figyelembe véve a jogszabályi előírásokat is kívánták szabályozni. A IV. 4. pont tekintetében hivatkozott arra, hogy a szabályozással megállapított tevékenységét a gondnok a közös képviselő felügyeletével gyakorolhatja. Az E 7. és 14. pont tekintetében hivatkozott arra, hogy ezen szabályozások a jogszabályi előírásokban foglalt rendelkezéseket nem sértik. Az alperes perköltség megállapítását is kérte.

A felperes keresete részben 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.

Jelen esetben a felperes azon alaki okira hivatkozott, hogy az írásbeli szavazás szabályait SZMSZ- kell meghatározni és a jogszabályi előírás szerint, az SZMSZ -re vonatkozó első határozat elfogadása írásbeli szavazással csak az alakuló közgyűléssel összefüggésben megengedett.

A Tht. 14.§ szerint a szervezeti- működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen, de legkésőbb az azt követő 60 napon belül megtartott közgyűlésen- az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg. A 2. bek. szerint a határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő, vagy az intéző bizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Utal arra a bíróság, hogy annak érdekében, hogy minden társasház közösség a társasházak jó működésére is figyelemmel létrehozza az SZMSZ-t a törvény fenti rendelkezése értelmében az SZMSZ írásbeli szavazást lehetővé tette.

A perbeli esetben tehát az SZMSZ elfogadásáról írásbeli szavazás útján dönthettek a tulajdonos társak.

A Tht.21. § /1/ Az építetű tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló r. vonatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

(2) Az építetű tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott

tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(4) A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Utal arra a bíróság, az SZMSZ 12.2 pontban foglaltak tekintetében, hogy a külön tulajdonú lakásban történő építkezésnél a tulajdonos az építési munkák végzése során a fenti jogszabályi rendelkezésben foglaltak szerint köteles eljárni és e tekintetben a közös képviselő SZMSZ szabályozás szerinti kifogása nem irányadó.

A Tht.24. § /1/ bekezdés szerint közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

(2) A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,

b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,

c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő

felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - e törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,

d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén - a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével - a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

A fenti jogszabályi rendelkezés lehetővé teszi, hogy főszabálytól eltérő SZMSZ-beli költség felosztást, ehhez azonban az érintett költségnemeket és számítás módját meg kell határozni.

Mindezek alapján megállapítható, figyelemmel a közös képviselő Bt. beltagjának személyes meghallgatása során (24. t.jkv.) tett nyilatkozatára is, hogy az SZMSZ B5. pont szerinti vízdíj felosztás figyelmen kívül hagyja a főmérőn mért érték és mellék óráról leolvasott érték közötti különbözetet a vízórával nem rendelkező tulajdonosok költségviselési terhének megállapításánál, továbbá a meleg vízre vonatkozó vízdíj felosztás szabályozásánál a vízórával rendelkező ingatlan tulajdonosokra a közös tulajdonú részek után díjfizetési kötelezettséget nem ír elő. A bíróság álláspontja szerint az 5.000 Ft. összegű többlet közös költség megállapítása azon mellékmérővel rendelkező tulajdonosok terhére, akik fogyasztás bejelentési kötelezettségüknek nem tesznek eleget nem értékelhető a tényleges fogyasztással arányos mértékű teherviselési kötelezettségnek. Ily módon a meleg víz felmelegítési díj meghatározása sem tekinthető a ténylegesen elfogyasztott mennyiségű vízzel arányos költség megosztásnak. Ebből pedig az következik, hogy a tulajdonosonkénti vízdíj költség viselési teher megosztása nem méltányos minden tulajdonos tekintetében, a tényleges fogyasztásra is figyelemmel.. Mindez megalapozza a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét.

Pesti Központi Kerületi Bíróság

-6-

A tv. rendelkezése lehetővé teszi, hogy főszabálytól eltérő költség viselésről döntsön a közgyűlés SZMSZ felhatalmazása alapján (Tht.24.).

Jelen esetben az SZMSZ .B.6. pont szerinti eltérő költségre vonatkozó szabályozás, figyelemmel arra, hogy költségnemenként a számítási módot is meg kell határozni a jogszabályi előírásban foglaltakkal ellentétes.

A Tht. 28. § a) pontban foglaltak szerint a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról közgyűlés határoz.

A fenti jogszabályi rendelkezés szerint közös tulajdonú részek, berendezések használatáról, hasznosításáról a társasház tulajdonos társai közgyűlésen döntenek, tehát gondnok, kezelő, SZVB arról döntést nem hozhat.

A fentiekre figyelemmel az SZMSZ C. fej. III.4., II.6. és IV.4. pontomban foglaltak a jogszabályi rendelkezéssel ellentétesek.

A Tht.43. § /1/ bek. szerint a közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:

a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek.

A fent jogszabályi előírás szerint a közös képviselő a közgyűlés határozatait köteles végrehajtani.

Az SZMSZ E. fej. 7. pont szerinti azon szabályozás, mely szerint a közös képviselő a számvizsgáló bizottság döntéseit köteles végrehajtani a fenti jogszabályi rendelkezés előírásaiba ütköző.

A fentiekre tekintettel a bíróság megállapította, hogy az írásbeli szavazással elfogadott határozatnak a A fej.12.pont 2 bekezdés, B fej.5. pontra, 6. pontra, a C fej.III. 4., III. 6., a IV. 4. pontra és az E fej.14. pontra vonatkozó része sérti a Tht. 21.§, 24.§, 28.§, 43.§ 1/ bekezdésben foglalt rendelkezéseket, valamint a .B fej.5. pontra vonatkozó része a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével is jár, ezért érvénytelen.

A Pp. 164. § /1 /bekezdés szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A perbeli esetben a támadott határozatnak az SZMSZ A. fejezet 11.pont 3. és 4. bekezdés, B. fejezet 4., 7., 8., C. fejezet II.2., III.2., E. fejezet 7., pontra vonatkozó része tekintetében a felperes olyan bizonyítékot, amely alapján a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme értékelhető, illetve a Tht. 42.§ /1/. bekezdés feltételei szerinti érvénytelenségi ok fennállása megállapítható nem csatolt.

Megjegyzi továbbá a bíróság, hogy az SZMSZ B.4. pont szerinti négyzetméter arányos költség felosztás tekintetében a Tht. 24.§ /2/ bekezdés szerinti költségnemenkénti felsorolás, illetve számítási mód meghatározásra vonatkozó előírást nem tartalmaz figyelemmel arra is, hogy az esetleg kis mértékű eltérés nem indokolja a részletes felsorolást. A B.8. pont szerinti felújítási alap létesítésére vonatkozó szabályozást a Tht 24.§-ban foglalt rendelkezések nem zárják ki.

Az E 7. pontban foglaltak pedig, a Tht. 48.§ rendelkezése szerint szabályozzák a közös képviselő elszámolására vonatkozó rendelkezést.

A fentiekre figyelemmel a Tht. 42.§ /1/. bekezdés feltételei szerint a támadott közgyűlési határozatnak az SZMSZ A. fejezet 11.pont 3. és 4. bekezdés, B. fejezet 4., 7., 8.,pontokra, C. fejezet II.2., III.2. pontokra, E. fejezet 7. pontra vonatkozó részének érvénytelensége nem állapítható meg.

Mindezekre tekintettel a bíróság a rendelkező rész szerint határozott.

A bíróság a perköltség - amely az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíj, valamint a z eljárási illetékből áll, megfizetéséről, figyelemmel a pervesztesség - pervesztesség arányára is - a Pp. 81. § (1) bekezdés alapján döntött.

Budapest, 2008. július 7.

Kiadmány hitelül:

