

Pesti Központi Kerületi Bíróság



A Magyar Köztársaság nevében!

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a dr. *Izabella Omalya* ügyvéd (1072 Budapest Klauzál tér 16 II/14 ) által képviselt felperesnek,-  
(. . . . .)

a dr. . . . . ügyvéd ( . . . . . ) által képviselt alperes ellen,-  
Társasház közösség

**közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránti perében meghozta az alábbi

**Í t é l e t e t :**

**A bíróság megállapítja, hogy az alperesi társasház 2005. december 20-ai közgyűlésén elfogadott 7.sz. határozat érvénytelen.**

**A bíróság ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.**

**A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000,- (Tizenötezer) Ft perköltséget, ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.**

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 3 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, 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 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 2004. február 24-ei közgyűlésén határozat született arról, hogy a 616,7 nm alapterületű tetőteret értékesítik 55.000.000,-Ft-ért. A határozat meghozatalát követően sor került az alapító okirat módosítására, majd 2004. március 2-án a vevő és a társasház közötti adásvételi szerződés megkötésére.

A Polgármesteri Hivatal Építési és Műszaki Osztálya 2004. június 3-án részére elvi építési engedélyt adott ki.

Az Építési és Műszaki Osztály 2004. november 28-án határozatot hozott arról, hogy az élet- és balesetveszélyessé vált zárópárkányt a szakvéleményben foglaltak szerint fel kell újítani. A zárópárkány felújítására vonatkozó jogerős építési engedély megszerzéséig a utcai homlokzaton védőtetőt kell készíteni. A utca felőli homlokzaton védőhálók elhelyezésével kell a lehulló vakolatdíszek és gipszkonzolok elleni védelmet biztosítani. A határozatnak a védőtetőre illetve védőhálóra vonatkozó részére azonnali végrehajtást rendelt el. A statikai szakvélemény alapján a társasház vakolatdíszei, a főpárkány gipsz díszítő elemei, párkánykövei balesetveszélyesek.

A közös képviselő tudott a határozat meghozataláról és várta annak megküldését, végül annak bevárása nélkül 2005. december 14-ei keltezésű meghívóval közgyűlést hívott össze 2005. december 20. napjára. A meghívó napirendi pontjai között az építésügyi határozattal kapcsolatos kötelezettség megtárgyalásán kívül egyéb pontok is szerepeltek, pl. a közös képviselő mandátumának felülvizsgálata. A közös képviselő megbízatása 2006. január 12-én járt volna le.

A 2005. december 20-ai közgyűlésen 7.sz. alatt arról született határozat, hogy a Bt. mandátumát határozatlan időre meghosszabbítják.

A közgyűlésen az építésügyi hatóság határozatával kapcsolatban elhangzott, hogy a társasháznak nincs elegendő pénze az előírt munkák elvégzésére, ezért vagy megfellebbezik a hatósági határozatot és kéri, hogy a által benyújtott terveket fogadják el a munka elvégzésére, vagy az anyagi fedezetet célbefizetés útján biztosítják. Elhangzott az is, hogy a határozatot azért fellebbezzék meg, hogy a védőtető helyett állványozást engedélyezzenek. Végül arról született határozat, hogy a hatósági határozatot megfellebbezik, az életveszély elhárításával járó költségeket a felújítási számláról fedezik.

A közös képviselő 2005. december 28-án fellebbezést nyújtott be, melyben kérte a határozat megváltoztatását, a társasház mentesítését az előírt munkák elvégzése alól. A fellebbezés tartalmazza, hogy a által benyújtott építési engedély iránti kérelem magában foglalja a zárópárkány felújítását is. Az előírt munkák végrehajtására a háznak nincs anyagi fedezete, az csak a tetőtér beépítésével oldható meg.

Az Építési Műszaki Osztály a 2006. január 16-án kelt sz. határozatával megadta az épület tetőterében kialakítandó 530 nm-es önálló lakásra az építési engedélyt.

Az alperesi társasház tulajdonostársai 2006. február 8-án újabb közgyűlést tartottak, ahol 3/a.sz. alatt arról született határozat, hogy a .....i.sz. építési engedélyt nem támadják meg.

A felperes a fenti határozatban foglaltakat nem tartott be, az építési engedélyt megadó határozatot megfellebbezte, majd a bíróság előtt megtámadta. A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti per .....számmon van folyamatban. A felperes ezt megelőzően pert indított a padlástérre vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt is.

A felperes keresetében a 2005. december 20-ai közgyűlés 7.sz. határozatát, valamint a 2006. február 8-ai közgyűlés 3/a.sz. határozatát kérte érvényteleníteni.

A 7.sz. határozat vonatkozásában érvénytelenségi okként arra hivatkozott, hogy nem tartották be a Ttv.33.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezést, a meghívó kézbesítése nem történt meg a közgyűlés előtt 8 nappal. A közös képviselő mandátumának meghosszabbítása nem tartozott a sürgősen megtárgyalandó kérdések körébe. A közös képviselő mandátuma csak január 12-én járt le, így lehetőség lett volna a 8 napos határidő betartására.

A 2006. február 8-ai közgyűlés 3/a. határozatát a kisebbség jogos érdekének sérelme alapján kérte érvényteleníteni.

Álláspontja szerint az életveszély elhárításának nem lehet egyetlen lehetséges útja a tetőtér értékesítése és beépítése. A közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak egyébként sem foszthatják meg határozatukkal a szavazástól tartózkodó tulajdonostársakat a fellebbezési joguktól.

A 3/a.sz. határozat mögöttes indoka érdeksértő, mert az alperes ezzel azt az álláspontot fogadta el, hogy a védőhálót sem szerelteti fel, így bármikor baleset következhet be. Semmi nem történt az életveszély elhárítása érdekében. Az alperes azért nem élt a fellebbezés jogával, mert ilyen módon kívánta elhárítani az életveszélyes állapotot.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Érdemi védekezése arra irányult, hogy az építésügyi határozat miatt lehetőség volt arra, hogy a Ttv.33.§ (2) bekezdése alapján kerüljön sor a közgyűlés összehívására, sürgős esetben pedig nem kell betartani a 8 napos időközt. A törvény nem tartalmaz olyan rendelkezést, ami kizárná, hogy a sürgősség szabálya szerint összehívott közgyűlésen egyéb napirendi pontok ne szerepelhetnének. Az SZVB kifejezetten kérte, hogy vegyék napirendre a közös képviselő mandátumának felülvizsgálatát a január 12-ei lejárát miatt. A felperes képviselője a közgyűlésen jelen volt, ő indítványozta a közös képviselő mandátumának határozatlan idejű meghosszabbítását. A közös képviselő kérdésében is sürgősen kellett dönten.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes kereseti kérelme oka fogyottá vált, mert a 2006. október 18-ai közgyűlésen megerősítették a perbeli határozatot.

Az alperes a 3/a.sz. határozattal kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy a felperes nem jelölte meg, hogy a határozat milyen módon sérti a kisebbség érdekét. A felperes az építési engedélyt megadó határozatot megfellebbezte, amit az alperes tudomásul vett.

A 2005. december 20-ai közgyűlésen a tulajdonosok azon az állásponton voltak, hogy a zárópárkány felújításával kapcsolatban olyan megoldást kell találni, ami a tulajdonosokra nem ró anyagi terhet.

A kereset részben alapos.

A Ttv. 42. § (1) bekezdése alapján, 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 megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A Ttv. 33.§ (2)bekezdése értelmében, sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

A bíróság a 2005. december 20-ai közgyűlés 7.sz. határozata vonatkozásában a felperes keresetét alaposnak találta.

A Ttv. 33.§ (2) bekezdése egyértelműen tartalmazza, hogy a meghívó 8 nappal korábban történő megküldésétől csak sürgős esetben lehet eltérni. Az a körülmény, hogy van egy kérdés, amit sürgősen a közgyűlés elé kell vinni, nem teszi lehetővé, hogy olyan napirendi pontokat is megtárgyaljanak, ami nem tartozik a sürgős eset fogalomkörébe. Ilyen értelmezés esetén a tulajdonosok joga sérülne, mert anélkül kellene fontos kérdésekben dönteniük, hogy a törvény által egyébként biztosított 8 nap rendelkezésükre állna a felkészülésre, a személyes vagy meghatalmazott újtán való megjelenés, képviselő biztosítására.

A közös képviselő mandátuma 2006. január 12-én járt le, ez nem indokolta, hogy a 2005. decemberében ne tartsák be a 8 napos időközt.

A felperes keresete alaptalan volt a 2006. február 8-ai közgyűlés 3/a.sz. határozat vonatkozásában.

A felperes a határozat érvénytelenítését a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelme alapján kérte.

A határozat szerint a társasház az építési engedélyt nem támadja meg. A határozatban foglaltak következtében a felperes érdekei nem sérültek, mert ő maga élt a fellebbezési lehetőséggel, a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti per jelenleg is folyamatban van.

A közgyűlési határozat érvénytelenítése egyebekben sem lenne alkalmas az érdeksérelem elhárítására, mert az nem pótolná a határidőhöz kötött alperesi fellebbezést.

A felperes által felhozott egyéb indokok pl. a tetőtér eladásának sürgőssége, a vevő által tervezett építkezés műszaki tartalma nem képezte jelen per tárgyát. Erre vonatkozóan már korábban született közgyűlési, illetve hatósági határozat, melynek bírósági felülvizsgálata folyamatban van.

A bíróság a fentiekre tekintettel mellőzte Kaszap Ambrusné tanúkenti meghallgatását.

A bíróság a perköltségről a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett. A peres felek pernyertessége azonos arányú volt, ezért a bíróság kötelezte az alperest a lerótt illeték felének megfizetésére. Mindként fél jogi képviselővel járt el, így az ennek kapcsán felmerült költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2006. október 27.

bíró

Az ítélet írásba foglalva: 2006.11.07.

Az ítélet legépelve: 2006.11.15.

A kiadmány hiteléül:

