



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

Pesti Központi Kerületi Bíróság

személyesen eljár

() felperesnek -

dr. Izsák Orsolya (1072 Budapest Klauzál tér 16/14) ügyvéd által képviselt
Társasházközösség () I.r. és a

Társasházközösség Bt. () II.r.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 I.r. alperesi társasházközösség 2005. április 19.-i közgyűlésén a 2. számú napirendi pont keretében elfogadott a 2004. évi elszámolásra vonatkozó, az 5. számú napirendi pont keretében elfogadott 1-3. számú határozata, továbbá a 7. napirendi pont keretében elfogadott határozatok **érvénytelenek**.

Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a bíróság a felperest az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek **8.371.-**(nyolcezer-háromszázhetvenegy) forint 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.

I n d o k o l á s :

Az alperesi társasház közös képviselője a 2005. április 15.-én kelt meghívóval 2005. április 19. napjára társasházi közgyűlést hívott össze az alábbi napirendi pontokkal:

1./ A közgyűlést levezető elnöke, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, határozatképesség megállapítása.

2./ 2004. évi elszámolás ismertetése, számvizsgáló bizottság véleményezése, elszámolás elfogadásáról határozat.

3./ 2005. évben elvégzendő munkákról határozat.

4./ 2005. évi felújítási pályázati kiírásfeltételeinek ismertetése, pályázaton való részvételtől határozat. Felújítási pályázatra bekért árajánlatok ismertetése, elfogadásáról határozat.

5./ 2005. évi költségvetés tervezet ismertetése, költségvetés tételeinek elfogadásáról határozat. Fizetendő közös költség meghatározása, elfogadásáról határozat. A hivatalosan csak egy vízórával rendelkező lakás víz- csatornadíjának meghatározása, elfogadásáról határozat.

6./ SZMSZ elkészítéséről határozat. SZMSZ írásbeli szavazással történő elfogadásáról határozat.

7./ Javaslat a meleg víz felmelegítés díjának mérés szerinti elszámolására, elfogadásáról határozat.

8./ Beszámoló peres ügyekről. Felhatalmazás kérése a folyamatban lévő perek és végrehajtási eljárások ügyvéd képviselőjéhez

A 2005. április 19.-én megtartott közgyűlés a 2. számú napirendi pont keretében egyhangú szavazati aránnyal elfogadta a 2004. évi elszámolást.

Az 5 számú napirendi pont keretében a közgyűlés az 1 számú határozattal elfogadta a 2005. évi költségvetés kiadási tételeit, a 2 számú határozattal a közgyűlés elfogadta azt, hogy a közös költség 2005. május 01. napjától 140.-Ft/m²/hó összeg legyen, ezen kívül a vízóra nélküli lakás víz, csatorna díja 3.427.-Ft/hó legyen. A 3 számú határozattal pedig elfogadta azt a közösség, hogy a vízórával rendelkező lakás közös költségen felüli víz, csatorna díja 1.714.-Ft/hó legyen, végül a 7. számú napirendi pont keretében a közgyűlés egyhangú szavazati aránnyal elfogadta, hogy a meleg víz felmelegítés díját a ténylegesen elfogyasztott meleg víz mennyiség arányában kell fizetni a Főtáv Rt.-nek, ezért az ehhez szükséges szerződésmódosítást, mérőállások leadását a közös képviselő a közgyűlést követő két héten belül tegye meg, ezen kívül egyhangú szavazati aránnyal úgy határozta, hogy a mérőállás hiányában 11 m³/hó meleg víz mennyiség kerüljön leadásra.

A közgyűlés a 6 számú napirendi pont keretében ugyanakkor döntött az SZMSZ tárgyában is, ebben a körben a közgyűlés egyhangú szavazati aránnyal úgy határozott, hogy a közös képviselő rendelje meg az SZMSZ elkészítését, elfogadása után ügyvédi ellenjegyzését és a földhivatalhoz való benyújtását. A tervezetet VI. 15. napjáig el kell készíteni és a tulajdonosoknak észrevételezés céljából több példányban körbeadni, a közgyűlés egyhangú szavazati aránnyal hozzájárult, hogy az SZMSZ írásbeli szavazás útján kerüljön elfogadásra.

A felperes a keresetében ezen közgyűlési határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérte, illetőleg a II.r. alperessel összefüggésben kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a jogsértés elkövetésének a tényét. A jogsértést a felperes abban jelölte meg, hogy a Ttv. előírásai értelmében kötelezően meg kell alkotni a társasházon belül az SZMSZ-t, amelynek végső határideje 2004. december 31. napja.

A Ttv. 62.§ (4) bekezdése szerint ezen határidőig a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat módosítás illetékmentes. A II.r. alperes jogsértést követett el azzal, hogy nem alkotta meg a jogszabály által kötelezően előírt SZMSZ-t, illetőleg a határidő elmulasztása miatt már illetékköteles lesz az eljárás, ami kimeríti a károkozás tényállását. Ennek alapján a Pp. 123.§-ban foglaltak szerint a jogsértés megállapítását kérte a II.r. alperessel szemben.

Kérte továbbá az I. és II.r. alperesek perköltségeiben való marasztalását.

A 2. napirendi pont keretében tárgyalt elszámolással összefüggésben, illetőleg az 5. napirendi pont keretében tárgyalt 2005. évi költségvetés elfogadásával összefüggésben, továbbá a 7. napirendi pont keretében tárgyalt határozatokkal kapcsolatban a felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a Ttv. 18.§-a értelmében a tulajdoni hányad szerint kell a költségeket megosztani a társasházon belül, ettől eltérni csak és kizárólag abban az esetben lehet, ha SZMSZ készül, és ilyen tartalmú rendelkezést tartalmaz.

A perbeli időszakban pedig még nem fogadott el a társasház olyan tartalmú SZMSZ-t, amely lehetővé tette volna a mellékvízmérő órák felszerelését, és ily módon vízmérő órával felszerelt és vízmérő órával nem rendelkező albetétek megkülönböztetését a társasházon belül. Pusztán az alapító okirattól való eltérés miatt a felperesi álláspont szerint az elszámolásra vonatkozó, továbbá a 2005. évi költségtervre vonatkozó közgyűlési határozatok, valamint a 7. napirendi pont keretében elfogadott határozatok érvénytelenek, hiszen valamennyi határozat különbséget tesz a vízórával felszerelt, illetőleg a nem vízórák albetétek között, ami így a határozatok alapító okiratba ütköznek.

A felperes ebben a körben utalt a hasonló tárgykörben korábban született . számú ítéletben foglaltakra, amelyet a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság számú ítéletével helyben hagyott, és amelyet a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a . számú ítéletével szintén helyben hagyott.

A felperes ezen kívül tartalmi kifogásokat is előterjesztett a közgyűlési határozatokkal kapcsolatban. Az elszámolás kapcsán hivatkozott arra, hogy a közös képviselő által előterjesztett 2004. évi pénzügyi beszámoló számos kérdésre nem ad teljes körű tájékoztatást, így nem olvasható a beszámoló a közös helyiségek a Ttv. 17.§ -a szerinti használatáról, a pincék, mint közös tulajdonú helyiségek használatára vonatkozó eljárásról a közös képviselő nem számolt be, ugyanakkor 430.250.-Ft-ot pincetakarítás címén elköltött.

Hivatkozott arra is a felperes, hogy a közös képviselő az elfogadott költségvetési tervezet szerint köteles eljárni, és ha ezt meghaladóan nem elháríthatatlan külső okra visszavezethető mértékű kiadás merül fel, akkor köteles a közgyűlés előzetes hozzájárulását kérni, mielőtt a szükséges kiadást beállítja pótlólag az egyébként elfogadott költségvetési terven felül.

A fentiekből adódóan a felperesi álláspont szerint jogsértő az az eljárás, hogy a tényleges kiadások összességében, mintegy 3,2millió forinttal haladják meg a tervezettet, külön kifogásolta a felperes a tetőszigetelés és a pincei alapvezeték felújítását, mint kiugró tételt.

Kifogásolta a felperes a gondnok javadalmazásának 10 %-os költségtúllépését is, továbbá a víz- és csatornadíjak megállapítási módját. Ezen kívül vitatta a beszámolóban feltüntetett értéket azösszgszerűségében is.

A víz- és csatornadíj kapcsán utalt arra is a felperes, hogy a vízmérő órák hitelesítése már lejárt, a mérésügyről szóló 1991. évi XLV. törvény 6.§ és 7.§-a, valamint a végrehajtására kiadott 124/1991. (X.9.) Korm. rendelet 13.§ (2) bekezdés a./ pontja, a rendelet II. számú melléklete 11./ pontja által körülírt jogszabályi környezetben leírtak szerint, a mérőórák 2004. júniusától joghatással járó mérésre nem alkalmasak.

Kifogásolta a felperes a víz- és csatornadíj kapcsán elszámolt költséget is.

Az SZMSZ-t elfogadó határozattal összefüggésben a felperes álláspontja szerint az SZMSZ-t írásban csak abban az esetben lehet elfogadni, amennyiben az írásbeli szavazással kapcsolatos szabályok a korábbiakban már rögzítésre kerültek, álláspontja szerint addig nem lehet írásbeli szavazást lefolytatni a társasházon belül, amíg a szavazás szabályait nem rögzítik az SZMSZ-ben, tehát nem lehetséges egy olyan megoldás, hogy írásban szavaznak az SZMSZ elfogadásáról és a szabályokat pedig utólag kitalálják hozzá.

Az I.r. alperesi képviselő ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes per költségeiben való marasztalását kérte. Az elszámolással kapcsolatos. 2. számú napirendi pont keretében elfogadott határozattal összefüggésben az I.r. alperesi képviselő arra hivatkozott, hogy felperes a tulajdoni hányada arányában fizet közös költséget, amelyben a többi tulajdonostól eltérően benne foglaltatik a külön tulajdonának vízfogyasztása is. Az elszámolásban foglaltak, így a 2004. évi felperesi közös költség fizetési kötelezettség is olyan közgyűlési határozatokon alapultak, melyek érvénytelenségét az elszámolás elfogadásáig a bíróság nem mondta ki, a végrehajtást nem függesztette fel.

Ebben a körben az I.r. alperesi képviselő utalt a 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 43.§ (1) bekezdés b./ pontjában foglaltakra.

I.r. alperes utalt arra is, hogy a Ttv. 48.§ (1) bekezdése szerint a közös képviselő a Számviteli Szabályok szerinti könyvvézetés és beszámoló alapján elszámolást tartozik készíteni, melynek elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi kezelő tevékenységét jóváhagyja. A közös képviselő tehát nem a számviteli törvények szerint elkészített beszámolót, hanem az annak alapján készített elszámolást kell a közgyűlés elé tární és szavazásra bocsátania, ennek kapcsán az I.r. alperes képviselője utalt arra, hogy a társasházi közös területek használatának kérdése nem tartozik az elszámolás keretei közé.

Az 5. számú napirendi pont keretében elfogadott határozatokkal összefüggésben az I.r. alperes képviselője utalt arra, hogy az alperesi 220 lakásos társasházban a felperes az egyetlen, aki az 1998. május 26.-i közgyűlés 3 számú határozatában előírt kötelezettségének eleget nem téve nem szereltetett fel mellékvízmérő órát a külön tulajdonú lakásában. A mellékvízmérők felszerelését követően a többi tulajdonostársnak értelemszerűen csökkent a fizetési kötelezettsége a társasház felé, hiszen a vízfogyasztásuk és csatorna használatuk mérhetővé vált, ennek értékét közvetlenül a szolgáltató felé fizették meg.

A felperesi vízfogyasztás azonban továbbra sem mérhető, gyakorlatilag nem különíthető el pontosan a társasházi közös tulajdonú fogyasztástól, a felperesi fogyasztás a társasházi közös tulajdonú fogyasztással együtt kerül a társasház felé kiszámlázásra, így a felperesnek a külön tulajdonú lakásán belüli fogyasztás ellenértékét a társasház felé meg kell fizetnie.

Az I.r. alperesi képviselő utalt arra is, hogy álláspontja szerint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 24.§ (2) bekezdése értelmében a közös költségek körébe a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nemlakás céljára szolgáló helyiség, és lakás fenntartásának a költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások tartoznak, azon összeg amellyel felperes többet tartozik fizetni a társasház felé, a külön tulajdonú lakásán belül, megvalósított vízfogyasztás és csatornahasználat ellenértéke, így a Ttv. rendelkezései szerint nem tartozik a közös költségek körébe.

I.r. alperesi álláspont szerint a társasházi alapító okirat „társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások” tulajdoni hányad szerinti viseléséről rendelkezik, azonban az I.r. alperes megítélése szerint a felperesi külön tulajdonon belüli fogyasztás ellenértékét jelentő közüzemi díj nem tartozik ebbe a körbe. Ennek folytán az I.r. alperesi álláspont szerint a közgyűlési határozat nem ütközik sem jogszabályi rendelkezésbe, sem alapító okirati rendelkezésbe.

A felperesi vízdíj kiszámítása úgy történik, hogy a társasház össze vízfogyasztásából levonják az ún. Technikai vízfogyasztást, amely a társasház közös tulajdonú ingatlanrészében mért vízfogyasztást takarja és a közös költségben foglaltak szerint valamennyi tulajdonostárs viseli ezt tulajdoni hányad arányában, a fennmaradó mennyiségből pedig megállapítják a felperesre tulajdoni hányada szerint eső mértéket, külön tulajdonon belüli fogyasztása így összességében a társasház tulajdoni hányada szerint járul hozzá a felperes is.

A mellékmérővel rendelkező tulajdonostársak értelemszerűen csak a társasházi közös fogyasztáshoz járulnak hozzá a közös költségben foglaltan, ezért kisebb az ő kötelezettségük a társasház felé.

Lényegében hasonló volt az I.r. alperesi álláspont a 7. számú napirendi pont keretében elfogadott határozatok vonatkozásában is.

Ami az elszámolás, illetőleg az elszámolással kapcsolatos tartalmi kérdéseket illeti, a pincehasználattal kapcsolatban utalt arra, hogy a társasházban jelenleg 85 lakáshoz tartozik pincerekesz, illetőleg található néhány olyan pincerekesz is, melynek használója nincsen bejelentve, nem jut minden lakáshoz tároló. Jelenleg 12 pincerekesz igénylést tart nyilván a közös képviselet, mely igények a pincerekeszek felszabadulása után válnak teljesíthetővé. A felperes 2005. december 21.-én, jelen per megindítása után nyújtott be a pincerekeszre vonatkozó igénylést.

A társasházi közgyűlés nem hozott olyan határozatot egyebekben, mely a pincerekeszek újraosztását mondaná ki.

A felperes által sérelmezett pincetakarításként megjelölt 430.250.-Ft valójában nagytakarítás, pincetakarítás megnevezéssel szerepel az elszámolásban, a napi takarítás költségén felül felmerült szükséges takarítások díját is magában foglalja.

A felperes által sérelmezett tetőszigetelés és pincei vízvezeték felújítási költségek kapcsán az I.r. alperesi képviselő utalt arra, hogy a felperes által tetőszigetelésként megjelölt, valóságban tetőszigetelés és viharkár megnevezésű elszámolási tételnek a tervezettől való eltérését az indokolja, hogy 2004. június 09.-én nagy erejű vihar pusztított, mely feltépte mintegy 90

m2-en a tetőszigetelést, és mintegy 10 m hosszúan a bádogszegélyt, melynek a károsodások kijavítása a ház állagának megőrzése érdekében a munkálatok elvégzése elengedhetetlen volt.

Ezzel összefüggésben az I.r. alperes utalt arra, hogy a tetőfelújításra a társasház részben felújítási pályázatban elnyert összegből fedezte, amely összeg viszont meghaladta a tervezettet, ugyanakkor a biztosító a viharkár kapcsán a társasház felé megfizetett 517.875.-Ft kártérítési összeget.

A pincei víz alapvezeték felújítása tétel esetében a tervezettől való eltérésnek az a magyarázata, hogy a tervezetben eredetileg csupán a meleg víz vezeték, keringető vezeték és elzáró szelep cseréje szerepelt, ám az elzárók cseréje folyamán a szigetelő burkolat megbontása után láthatóvá vált, hogy a hideg víz vezeték elrozsdásodott, elvékonyodott, így annak cseréje is elengedhetlenné vált.

A gondnok javadalmazásával összefüggő tétel kapcsán az I.r. alperes előadta, hogy a tervezettől való eltérés indoka az, hogy az elszámolásban összesen 13 havi bér szerepel, mert a gondnok 2003. december havi díja csak 2004. január 04.-én került kifizetésre.

Az SZMSZ-szel kapcsolatos 6. napirendi ponttal kapcsolatban elfogadott határozattal összefüggésben az volt az I.r. alperesi képviselőnek az álláspontja, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény 14.§ (2) bekezdése megengedi, annak (3) és (4) bekezdése pedig szabályozza az SZMSZ írásbeli szavazással történő elfogadását. Ezzel összefüggésben az I.r. alperesi képviselő utalt a jogszabály magyarázatára, amely kiemeli azt, hogy annak érdekében, hogy a szabályzatot minden társasház közössége létrehozza, törvény lehetővé teszi az írásbeli szavazást. Így tulajdonképpen maga a jogszabályi rendelkezés teszi lehetővé az SZMSZ megalkotása kapcsán az írásbeli szavazás lehetőségét, ugyanakkor értelemszerűen a később megtartott írásbeli szavazásokra már az SZMSZ –re rögzített részletszabályok szerint kell, hogy sor kerüljön.

A megállapítási keresettel összefüggésben a II.r. alperesi képviselő a kereset elutasítását kérte, ebben a körben utalt arra, hogy az SZMSZ-re vonatkozó rendelkezéssel a 2003. évi CXXXIII. törvénynek 2005. január 01.-én lépett hatályba, tehát nem is volt hatályban abban az időpontban, amikor ezt a közgyűlést tartották, így téves a felperesi hivatkozás ebben a körben.

A bíróság megvizsgálta a rendelkezésre álló iratokat, meghallgatta a felperes személyes nyilatkozatát.

A felperes keresete az I.r. alperessel szemben részben alapos, a II.r. alperessel szemben nem alapos.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ (1) bekezdése szerint, ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az alapító okirat, illetőleg SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének a megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A Ttv. 48.§ (1) bekezdése szerint a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetőleg az IB éves elszámolása tartalmazza

a./ a tervezett és tényleges kiadásokat költségmeneként és a közös költség megosztásának, az SZMSZ-ben megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat, felújításokat, az elvégzett munkák részletezésével,

b./ tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ide értve a közösség javára még nem teljesített lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c./ az a-b pont különbségének záróegyenlegét, a pénzkészletek kezelése szerint részletezve,

d./ a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,

e./ a tárgyévhez tartozó közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá

f./ közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, a külön tulajdonban álló lakások és nem lakáscéljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A perbeli közgyűlés időpontjában az I.r. alperesi társasház még nem rendelkezett elfogadott SZMSZ-szel, ezért ebben a körben az alapító okirat rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni, mivel az alapító okirat a tulajdonostársak szerződése.

A társasház alapító okiratának IV fejezet 5./ pontja pedig a közös költségek viselésével összefüggésben úgy rendelkezik, hogy a tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A./ pontja , I- XLVI sorszám alatt felsorolt telek építményrészei, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket a tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költségek, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terheli.

A fenti alapító okirati rendelkezéseket a Ttv. 48.§ (1) bekezdés a./ pontjában foglalt rendelkezésekkel összevetve a bíróság azt állapította meg, hogy az I.r. alperes által előterjesztett elszámolás nem felel meg a Ttv. 48.§ (1) bekezdés a./ pontján keresztül érvényesülő alapító okirati rendelkezéseknek, mivel a társasház alapító okirata tulajdoni hányad szerinti költségviselésről rendelkezik, nem tesz különbséget vízórával felszerelt és vízóra nélküli albetétek között a közös költség fizetése tekintetében.

A bíróság ebben a körben utal a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 47.Pf. 631.329/2006/4. számú ítéletében foglalt megállapításra, amelynek értelmében már annak a ténye is alapító okiratba ütközött, az I.r. alperes különbséget tesz vízórával felszerelt és vízóra nélküli lakások között a közös költség fizetés tekintetében.

A bíróság ugyanezen oknál fogva állapította meg az 5. napirendi pont keretében elfogadott 1, 2, és 3. határozatok kapcsán a határozatok érvénytelenségét, hiszen ezen határozatok is különbséget tesznek vízórával felszerelt, illetőleg vízórával nem rendelkező albetétek között.

Hasonló okból találta érvénytelennek a bíróság a 7. napirendi pont keretében elfogadott közgyűlési határozatokat is, mivel szintén a határozat mért vízfogyasztásra utal, ugyanakkor a közgyűlési határozatok elfogadásának időpontjában hatályos alapító okirati rendelkezések szerint nem ismerte az alapító okirat a vízórával felszerelt albetétek fogalmát a társasházon belül, csupán vízórával nem rendelkező albetétekről rendelkezett az alapító okirat, amelyekkel kapcsolatos közüzemi költségeket is tulajdoni hányad szerint kellett viselnie a tulajdonostársaknak.

Ami a 6. napirendi pont keretében elfogadott SZMSZ-szel összefüggő határozatokat illeti, itt a bíróság osztotta az I.r. alperesi jogi képviselő álláspontját. A 2003. évi CXXXIII. Törvény 14.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a SZMSZ-t a közösség az alakuló közgyűlésen, de legkésőbb az azt követő 60 napon belül megtartott közgyűlésen, az összes tulajdoni hányad szerint, de legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

A 14.§ (2) bekezdés szerint az (1) bekezdésben említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő, vagy az IB elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő, vagy az IB elnöke a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

A jogszabályi rendelkezés tehát kifejezetten az SZMSZ megalkotása érdekében lehetővé teszi az írásbeli szavazást az SZMSZ-szel kapcsolatban abban az esetben is, amennyiben annak részletes szabályai korábban nem lettek rögzítve az alapító okiratban, éppen annak érdekében, hogy az SZMSZ elfogadásra kerüljön, és az írásbeli szavazás szabályai részletesen az SZMSZ-ben szabályozva legyenek. A jogalkotó az SZMSZ megalkotása kapcsán speciális jogszabályi rendelkezést alkotott a 14.§ rendelkezéseivel, így a közgyűlési határozat nem ütközik alapító okiratba, hiszen a jogszabály erejénél fogva lehetősége van az olyan társasházaknak, ahol nem rögzítették a korábbiakban az írásbeli szavazás részletes szabályait, az SZMSZ megalkotása kapcsán arra, hogy írásban szavazzanak, éppen a későbbi írásbeli szavazás szabályainak rögzítése érdekében.

A bíróság ezért ebben a részében a keresetet az I.r. alperessel szemben elutasította, míg a többi határozat vonatkozásában a fentiekben kifejtettek szerint a határozatok érvénytelenségét állapította meg.

A II.r. alperessel szemben előterjesztett kereset kapcsán a bíróság utal a Ttv. 62.§ (1) és(2) bekezdésében foglaltakra.

A Ttv. 62.§ (1) bekezdése szerint a törvény hatályba lépéséig már bejegyzett társasház közgyűlése az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezésének hatálytalanításával egyidejűleg határozatával az SZMSZ-t megállapítja, illetőleg a meglévő SZMSZ, tehát a törvény rendelkezéseinek megfelelően módosítja.

A Ttv. 62.§ (2) bekezdése szerint az (1) bekezdésben említett határozat meghozatalára a 14.§ rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, e határozatot a közösség 2004. december 31. napján hozza meg.

A Ttv. 62.§ (4) bekezdése szerint az (1) bekezdésben említett a földhivatalhoz 2004. december 31. napjáig benyújtott alapító okirat módosítása illetékmentes.

A Pp. 123.§ szerint a kereseti kérelem számadási kötelezettség megállapítására irányul, a felperes ezzel együtt kérheti az általa előterjesztett számadás helyességének a megállapítását is. Megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A fenti jogszabályi rendelkezés konjunktív feltételeket tartalmaz. Az egyik ilyen feltétel a jogvédelem szükségessége, a másik feltétel pedig a teljesítés követelésének a kizártsága.

Ennek kapcsán a bíróság elsődlegesen utal arra, hogy az SZMSZ megalkotása elsődlegesen a Ttv. 14.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel nem a közös képviselő, tehát II.r. alperes feladata, hanem a társasház közgyűlés feladatkörébe tartozik értelemszerűen, amennyiben mulasztásra hivatkozik a felperes, abban az esetben a mulasztást nem II.r. alperes, hanem a társasház közgyűlése, illetőleg maga a közösség követte el azzal, hogy nem alkotta meg 2004. december 31. napjáig az SZMSZ-t.

A bíróság egyebekben megjegyzi azt is, hogy amennyiben elfogadnánk azt, hogy a közös képviselő mulasztott, abban az esetben sem állnak fenn a bíróság megítélése szerint a Pp. 125.§-ában foglalt feltételek, figyelemmel arra, hogy a konjunktív feltételek közül a teljesítés követelésének a kizártsága semmiképpen nem áll fenn, ugyanis a Ttv. 35.§ (2) bekezdése szerint a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti 1/10-e is kezdeményezheti napirend és az ok megjelölésével írásban a közös képviselőnél a közgyűlés összehívását, ha a kérést a közös képviselő vagy az IB elnöke 15 napon belül nem teljesíti, abban az esetben az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják. Ily módon tehát a felperes a Ttv. 35.§ (2) bekezdése esetén, amennyiben észleli ezt a mulasztást, abban az esetben más tulajdonostársakkal együtt, mint a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak, kérhette volna a közös képviselőtől azt, hogy az SZMSZ kapcsán hívja össze a közgyűlést, amennyiben ennek nem tett eleget a közös képviselő, abban az esetben a tulajdonostársak maguk, vagy az általuk megbízott személy összehívhatta volna a közgyűlést ebben a körben.

Ami pedig a károkozásra való utalását illeti a felperesi keresetnek, maga a felperes jelöli meg a teljesítés követelésének azt a módozatát, amellyel a jogsérelem orvoslásra kerülhet, károkozás esetén értelemszerűen a felperesnek módjában áll kártérítési pert indítani, azonban megállapítási kereset előterjesztésének éppen enniatt nem lehet helye ebben a körben.

A bíróság mindezekre tekintettel a II.r. alperessel szemben a keresetet elutasította. _____

A perköltségekről a bíróság a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett, figyelemmel az I.r. alperesi képviselő által 25/A/1 szám alatt csatolt megbízási szerződésben foglalt ügyvédi munkadíj összegre is, ebben a körben figyelemmel volt a pervesztesség - pernyertesség arányára, ezt a bíróság a sikeresen, illetőleg sikertelenül megtámadott közgyűlési határozatok arányát figyelembe véve állapította meg.

Budapest, 2007. május 03.

bíró

Az ítélet írásba foglalva:
2007. május 04.
Legépelve: 2007. május 09.

tisztviselő
A kiadmány hitelül