

Pesti Központi Kerületi Bíróság  
17. P. 52.730/2010/9.

## **A Magyar Köztársaság nevében!**

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

. Sztás Margit ügyvéd (.) által képviselt

**felperes neve** (.) **I. rendű**

(.) **II. rendű**

(.) **III. rendű felpereseknek**

dr. Kecskés Krisztián ügyvéd () által képviselt

(**) alperes ellen**

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

### **Í T É L E T E T**

**A bíróság a keresetet elutasítja.**

**Kötelezi a bíróság a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek - jogi képviselőjének történő teljesítéssel - 141.000,- (Egyszáznegyvenegyezer) forint perköltséget.**

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet az első fokú bíróságnál kell 3 példányban benyújtani. A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli 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; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kettőszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére, vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése, vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor.

Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek

bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

## INDOKOLÁS

A felperesek az alperesi társasház tulajdonosai.

Az alperesi társasház 2010. január 25. napján közgyűlést tartott, a közgyűlésen 3. sorszám alatt elutasították a tulajdonosok, hogy a szemétdíj tulajdoni hányadokban kerüljön megfizetésre.

A 4. számú határozattal a közgyűlés elfogadta azt a javaslatot, hogy a szemétdíjat a garázstulajdonosok a tulajdoni hányaduk arányában, míg a lakástulajdonossal is rendelkező tulajdonosok a lakásban lakó személyek száma szerint viseljék.

A közgyűlésen elfogadott 5. számú határozat úgy rendelkezik, hogy a 2007. május 8. napján elfogadott Szervezeti- és Működési Szabályzat a költségviseléssel kapcsolatos 4.3/b. Pontját a most elfogadott 2010. 01. 025/4. számú határozatnak megfelelően módosítani kell. Ezért a hatályos Szervezeti- és Működési Szabályzat 4.3/b. Pontjában foglalt rendelkezés, a 10. oldal 3. bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A szemétszállítás díja a tulajdonosok között akként oszlik meg, hogy a csak garázstulajdonnal rendelkező mindenkori tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában, míg a lakás tulajdonnal is rendelkező tulajdonostársak a lakásban lakó személyek száma szerint fizetik meg a szemétszállítási díjat.”

Ilyen előzmények után a felperesek keresetet nyújtottak be. Keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg a fenti 3., 4., 5. számú határozatok érvénytelenségét az alábbiak szerint:

A felperesek hivatkoztak arra, hogy a keresettel támadott határozatok a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével járnak. A 3. sorszám alatt elfogadott határozat alkalmas arra, hogy megakadályozza egy, a kisebbség jogos érdekeit nem sértő, a szemétszállítási díj fizetésére vonatkozó határozat meghozatalát, tekintettel arra, hogy elveti alapjaiban a tulajdoni hányad szerinti költségviselés lehetőségét.

A 4. sorszámú határozat vonatkozásában arra hivatkoztak a felperesek, hogy a határozat nem végrehajtható, pontatlan és érdeksérelemmel is járhat. Figyelemmel arra, hogy nincs determinálva a „lakó” fogalma, azaz nem meghatározott, hogy ki minősül ilyen szempontból alanynak, nincs meghatározva a bentlakás fogalmi háttere, így egyetlen alapja lehet a számítási modellnek, ez pedig az állandó lakóhely és tartózkodási hely havi szintű ellenőrzése. Nem ad lehetőséget a határozat az egyes albetétekben lakó személyek pontos nyilvántartására, nem lehetséges a személyek életvitelével figyelembevétele. eltérő és igazságtalan számítás lehetséges az egy garzonban három gyermekét egyedül nevelő özvegy édesanya ez irányú terhei és egy három szobás lakásban lakó, fiatal független, heti rendszerességgel összejöveteleket tartó fiatalember kötelezettségei között. Hivatkoztak a felperesek arra is, hogy a tulajdonosi jogok és kötelezettségek egyensúlya sérül, mivel a jogok gyakorlása során pl. a közgyűlésen való szavazás esetében, a tulajdoni hányad szerinti szabály kötelezően alkalmazandó, ami a kis tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak esetében kevesebb beleszólást tesz lehetővé a közösség ügyeibe, ugyanakkor a kötelezettségek esetében a kis tulajdoni hányadokhoz fűződő alacsonyabb költségviselés előnyétől elesnek. Az I. rendű felperes előadta, hogy a tulajdoni hányadok között kétszeres különbség is van és ő mint kis lakás tulajdonos, tulajdoni hányada szerint szavazhat, azonban mikor fizetésről van szó, akkor ugyanúgy kell fizetnie, mint a nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosoknak. Továbbá

sok lakás a házban bérbe van adva, a bérbeadók gyakran nem jelentik be bérlőik számát, így nem lehet pontosan tudni, hogy melyik lakásban hányan laknak. Hivatkozott továbbá a szittszállításra és zöld hulladék szállításra is, melynek költségei szintén a személyek száma szerint oszlik meg, holott ez nem köthető személyekhez.

A II. rendű felperes - aki kizárólag garázstulajdonnal rendelkezik a társasházban - úgy nyilatkozott, hogy személyes érdekét nem sérti a határozat, de általánosságban zavarja a határozat. Álláspontja szerint, amennyiben a tényleges személyek száma szerint kellene a szemétdíjat fizetni, az igazságos lenne, azonban a társasházban ez nem így van, nem a ténylegesen ott lakó személyek száma szerint kell fizetni.

A felperesek hivatkoztak arra, hogy a 4. és 5. számú határozatokról a közgyűlés érvényesen nem szavazhatott volna, mivel a napirendi pontok között nem szerepeltek.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek egyetemlegesen perköltségben történő marasztalását kérte.

Az alperesi álláspont szerint a közgyűlés által elfogadott szemétdíjra vonatkozó határozatok a kisebbség jogos érdekét nem sértik, hiszen éppen arra irányulnak, hogy a tulajdonosok a szemétdíjat a tényleges szemét arányának megfelelően viseljék, hiszen a szemét mennyisége nem a tulajdoni hányadhoz, hanem a lakásban élő személyek számához kötődik. Kifogásolta az alperes, hogy a II. rendű felperes a kereset előterjesztésével a jóhiszemű joggyakorlás követelményével ellentétes magatartást tanúsít, hiszen egy előző eljárásban a II. rendű felperes azon közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte, mely a szemétdíj fizetési kötelezettséget a tulajdonosok száma szerint egyenlő arányban osztotta meg a tulajdonosok között.

Keresetében a II. rendű felperes hivatkozott a kisebbség jogos érdekének sérelmére és ezért a szemétdíj tulajdoni hányaduk szerinti viselésére kérte kötelezni az alperesi társasházat, tehát a jelen keresettel ellentétes álláspontot képviselt.

Az alperesi álláspont szerint a lehető legméltányosabb megoldás született a határozatokban és a lakástulajdonnal nem rendelkező tulajdonosok tulajdoni hányad szerint, míg a lakástulajdonnal is rendelkező tulajdonosok a lakásban lakó személyek száma szerint fizetik a szemétdíjat.

A felperesi előadással kapcsolatban az alperes előadta, hogy a zöld szemét elszállítása, illetőleg az egyszer felmerült szittszállítási díj nem a szémetszállítás díjaként terheli a társasházközösséget, az külön került elszámolásra, szemétdíjként csak a háztartási hulladék után fizetendő díj oszlik meg a tulajdonosok között. Hivatkozott arra is az alperes, hogy a felperesek nem a határozat tartalmát tartják sérelmesnek, hanem arra hivatkoznak, hogy a végrehajtása nem megfelelő a határozatnak, mivel nem ellenőrizhető pontosan, rendszeresen, hogy melyik lakásban, hány személy lakik.

### **A felperesek keresete nem alapos.**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény ( a továbbiakban: Ttv.) 42. § (1) bekezdése 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 megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

24. § (1) A 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.

Tehát a 4. sorszám alatt elfogadott határozat garázstulajdonosokra vonatkozó rendelkezése megfelel a Ttv. 24. § (1) bekezdésének, mely szerint a közös költséget a tulajdonosoknak a tulajdoni hányaduk szerint kell viselnie, így értelmezhetetlen volt azon felperesi hivatkozás, hogy ezen rendelkezés a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jár, hiszen a költség viselése a törvény által előírt módon történik.

A 4. sorszámú határozat lakástulajdonnal is rendelkező tulajdonosaira vonatkozó rendelkezését nem kifogásolták a felperesek, hanem azt, hogy a határozat nem végrehajtható, figyelemmel arra, hogy nem állapítható meg a lakásokban lakó személyek tényleges száma és így igazságtalan a személyek száma szerint megállapított költségmegosztás. A felperesek tehát nem a határozat rendelkezését tartották a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével járó rendelkezésnek, így a határozat érvénytelenségének megállapítására ezen hivatkozás alapján nincs helye.

A határozat érvényességét nem érinti az a felperesi hivatkozás, hogy esetlegesen a társasházi nyilvántartás a lakásban lakó személyek vonatkozásában nem naprakész, illetőleg nem felel meg a valóságnak.

Az 5. sorszámú határozat az előző két határozatból következik. Az elfogadott két határozat szerint rendelkezik a Szervezeti- és Működési Szabályzat módosításáról, így arra figyelemmel, hogy az első két határozat vonatkozásában nem állt meg a felperes által hivatkozott érvénytelenségi ok, az 5. sorszámú határozat érvénytelensége sem állapítható meg ezen ok alapján, a 24. § (2) b) pontja értelmében lehetőség van a tulajdoni hányadoktól eltérő költségviselés előírására az SZMSZ-ben.

A felperesek a keresetlevél előterjesztését követően terjesztették elő azon hivatkozásukat, hogy az elfogadott 4. és 5. számú határozatokról a közgyűlés érvényesen nem szavazhatott volna, mivel azok napirendi pontok között nem szerepeltek. Tekintettel arra, hogy a felperesek ezen hivatkozásukat a 60 napos határidő elteltét követően terjesztették elő és az alperes az elkésettségre hivatkozott, a bíróság, mint elkésett kereseti kérelmet nem vizsgálta érdemben.

Megjegyzi azonban a bíróság, hogy a perbeli közgyűlési meghívó 4. napirendi pontjaként az szerepel, hogy szavazás a meghatározott tulajdonosok által indítványozott SZMSZ módosítás ügyéről, a javaslat tartalma: a szemétdíj fizetési kötelezettség a tulajdoni hányadok arányában kerül megállapításra.

A napirend tartalma szerint érvényesen szavazhatott a társasházi közgyűlés a szemétdíj fizetési kötelezettség rendezése körében, az, hogy az egyes tulajdonosok milyen javaslatot terjesztettek elő, nem akadályozza annak, hogy a javaslat tárgyalása körében a társasház közgyűlése a javaslattól eltérő szabályozást fogadjon el a megadott tárgykörben.

A fentiek alapján a bíróság a felperesek keresetét, mint megalapozatlant elutasította.

A felperesek pervesztesek lettek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesi perköltség megfizetésére, melyet a bíróság az alperesi kérelem szerint a jogi képviselőnek történő teljesítéssel írt elő, melynek összegét a csatolt megbízási szerződés alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel állapított meg.

Az ítélet elleni fellebbezésről szóló tájékoztatás a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

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

Budapest, 2011. február 1.

. Erőss Eszter

bíró

A kiadmány hitelül:

Az ítélet írásba foglalva:  
2011. március 3.