

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Rihmer István ügyvéd (7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 4.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a **I.rendű alperes neve** (felperes címe) I. rendű, **I.rendű alperes neve** ugyanottani lakos II. rendű, **III.rendű alperes neve** ugyanottani lakos III. rendű, **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, **IV.rendű alperes neve** ugyanottani lakos V. rendű, **VI.rendű alperes neve** ugyanottani lakos VI. rendű, **VI.rendű alperes neve** ugyanottani lakos VII. rendű, **VII. rendű alperes neve** ugyanottani lakos VIII. rendű, **IX.rendű alperes neve** ugyanottani lakos IX. rendű, a IX.rendű alperes neve hozzátartozó által képviselt **IX.rendű alperes neve** ugyanottani lakos X. rendű, **XI.rendű alperes neve** ugyanottani lakos XI. rendű, **XII.rendű alperes neve** (XII.rendű alperes címe) XII. rendű, **XIII.rendű alperes neve** (XIII.rendű alperes címe) XIII. rendű, **XIII.rendű alperes neve** ugyanottani lakos XIV. rendű, **XV.rendű alperes neve** (XV.rendű alperes címe) XV. rendű, **XVI.rendű alperes neve** (XVI.rendű alperes címe) XVI. rendű, **XVII.rendű alperes neve** (XVII.rendű alperes címe) XVII. rendű, **XVIII.rendű alperes neve** ugyanottani lakos XVIII. rendű, **felperes neve** (XIX.rendű alperes címe) XIX. rendű, **XX.rendű alperes neve** (felperes címe) XX. rendű, **XXI.rendű alperes neve** (felperes címe) XXI. rendű, a I.rendű alperes neve hozzátartozó által képviselt **XXII.rendű alperes neve** (XXII.rendű alperes címe) XXII. rendű és I.rendű alperes neve hozzátartozó által képviselt **XXIII.rendű alperes neve** (XXIII.rendű alperes címe) XXIII. rendű alperesek ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2006. március 31. napján kelt 9.P.21.054/2005/12. számú részítelete ellen a felperes által 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

részíteletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítelejét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a P., xy utca 52-54. szám alatti társasház közgyűlésének 2002. június 1. napján meghozott 1. számú határozata érvénytelen.

Az alpereseket terhelő elsőfokú perköltség összegét 8.300 (nyolcezer-háromszáz) forintba felelmei.

Az ezen felüli fellebbezett részében a részíteleket helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket - egyetemlegesen - hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 22.000 (huszonkettőezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítelek ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes, valamint az elsőfokú eljárásban még részt vett néhai felperes neve 1/5-1/5 részben tulajdonosai voltak a P., xy utca 54. I/8. szám alatti társasházi lakásnak. A lakás további tulajdonostársai ugyancsak személyenként 1/5-1/5 tulajdoni illetőséggel a XIX., XX. és XXI. rendű alperesek. A további alperesek a perbeli P., xy utca 52-54. szám alatti társasházban található lakások és garázsok tulajdonosai.

A társasház alapító okirata 1976. november 30. napján kelt. A társasház Szervezeti- és Működési Szabályzattal nem rendelkezik, és 1998. óta közös képviselője sincs.

A társasház közösség tagjai közös költséget a társasház megalakulása óta nem fizetnek, felújítási alapot nem képeznek.

A perbeli társasházban 9 vízfogyasztási hely van, amelyből 8 fogyasztó mellékvízmérőt épített be a fogyasztási helyre, azt hitelesítette, s a mellékvízmérő fogyasztása alapján a P-i xy Rt. a számlát kiállítja és a fogyasztók részére kiadja. A fogyasztási helyek közül egyedül a felperes lakásában nincs hitelesített mellékvízmérő. A felperes lakását jelenleg két vezeték látja el vízzel, az egyik a fővezeték, a másik pedig az I-II. rendű alperesek földszinti lakásából a felperesi lakásba felmenő vízvezeték, amelyre nézve xy-ék mellékvízmérővel rendelkeznek. Xy-ék vízfogyasztásában megjelenik a felperes vízfogyasztásának egy része is. A felperes az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjáig öt éve nem fizetett vízdíjat sem a vízmű, sem az I-II. rendű alperesek részére.

2002. április 28. napján a társasházban közgyűlés volt, amelyről a felperes és a IX. rendű alperes egy vitát követően eltávozott. A társasház 2002. június 1. napján tartott újabb közgyűlést, az erre szóló meghívó négy részletes határozati javaslatot tartalmazott.

Az 1. számú határozati javaslat szerint az „A” jelű épület 1.2.3.4. sorszámmal jelölt öröklakások tulajdonosait a közgyűlés a Tt.31.§-ának (3) bekezdése alapján önálló döntési jogkörrel ruházza fel az elkülönített gazdálkodás tekintetében. A javaslat, illetőleg az ennek alapján meghozott határozat szerint mivel az épületben négy lakás van, ezért az „A” épület tulajdonosai a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazhatják a továbbiakban. Emiatt a közös képviselő szerepköre

oka fogyottá válik, azonban részközgyűlés a gazdálkodáshoz szükséges határozatokat meghozatja. A „B” jelű épület, azaz az 5.6.7.8. sorszámú öröklakások tulajdonosaira ugyanaz vonatkozik. A határozati javaslat, illetőleg a határozat kiterjedt arra is, hogy az ingatlan mely részei tartoznak az „A”, illetőleg a „B” jelű épülethez. A határozat szerint a garázsok tulajdonosai külön tulajdonú garázsaik fenntartásáról egyénileg gondoskodnak.

A 2. számú határozati javaslat szerint a társasházban lévő valamennyi vízvételi helyet elsődleges mellékvízmérővel kell 2002. június 30-ig ellátni. A társasház közösség bírósági kötelezettség terhe mellett felszólítja a 8. számú öröklakás tulajdonosait, hogy az ideiglenesen kiépített elsődleges mellékvízmérőt a P-i Vízmű előírásainak megfelelően haladéktalanul helyezze üzembe, vetesse azt szerződéses úton a P-i Vízmű nyilvántartásába úgy, ahogy ezt valamennyi vizet használó tulajdonostárs korábban már megtette. A határozati javaslatot a közgyűlésen jelen lévők 100 %-a elfogadta azzal a kiegészítéssel, hogy amennyiben felperes neve az elkülönített vízmérőjét nem rendezi a vízművel, úgy a társasház közösség bírósághoz fordul.

A 3. számú határozati javaslat szerint a társasház nem alkalmaz független közös képviselőt.

A 4. számú határozati javaslat - illetve a jelenlevők 100 %-a által elfogadott határozat - szerint a 2002. április 28-ra összehívott közgyűlés megtartásra került, felperes neve távozása annak megtartását nem akadályozta meg.

Ezt követően a közgyűlésen jelenlévők megbízták I.rendű alperes neve I. rendű alperest, hogy a vízművel kapcsolatot tartson, melyre tekintettel I.rendű alperes neve részére a „társasház fogyasztóitól 1.000 forint/hó tiszteletdíjat szavaz meg”. Ez a döntés a jegyzőkönyvben határozati számot nem kapott.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság érvénytelenítse a 2002. április 28. napján megtartott közgyűlésen hozott határozatokat, valamint kérte, hogy a 2002. június 1. napján megtartott közgyűlésen született határozatokat nyilvánítsa semmissé. Kérte továbbá a személyhez fűződő jogai megsértésének megállapítását is, arra tekintettel, hogy a 2002. június 1. napjára kitűzött közgyűlés meghívójában őt „demagógnak” nevezték.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2002. április 28. napján megtartott közgyűlésen hozott határozatok tekintetében a felperesek a perindításra nyitva álló 60 napos jogvesztő határidőt elmulasztották, ezért ebben a részében pert a megszüntette.

Az elsőfokú bíróság a felperes személyhez fűződő jogainak megsértése iránti kereseti kérelmet elkülönítve tárgyalta és részítélettel bírálta el a társasházi közgyűlés határozatainak érvénytelensége iránti keresetet.

Részítéletével a 2002. június 1. napján megtartott közgyűlés 3. számú, valamint I.rendű alperes neve megbízására és tiszteletdíjára vonatkozó szám nélküli határozatát hatályon kívül helyezte, ezt meghaladóan a közgyűlési határozatok érvénytelenítése iránti keresetet elutasította.

Az elsőfokú részítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása és a 2002. június 1-jei közgyűlésen meghozott 1. és 2. számú határozatok érvénytelenségének megállapítása érdekében felperes neve és felperes neve nyújtott be fellebbezést.

A II. rendű felperes 2006. október 16-án elhunyt, ezért a másodfokú bíróság az eljárás félbeszakadását állapította meg.

Az I. rendű felperes kérte az eljárás folytatását és Vasváriné dr. Selymi Györgyi közjegyző Kjö.74/2007/6. számú hagyatékátadó végzésével igazolta, hogy a II. rendű felperes örökösei egymás között egyenlő arányban gyermekei, XIX. rendű alperes neve,, XX.rendű alperes neve és XXI.rendű alperes neve.

A felperes fellebbezését a korábbiak szerint fenntartotta és az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatását és a közgyűlés 2002. június 1-jén 1. és 2. szám alatt meghozott határozatainak érvénytelenségét kérte megállapítani. Bejelentette, hogy a támadott közgyűlési határozat meghozatala előtt létesített almérőre a P-i Vízmű 2007. januárjától számlát állít ki, erre vonatkozóan igazolást is csatolt. Perköltségként a jogi képviselőjével kötött megállapodás szerint 48.000 forint - általános forgalmi adót is magában foglaló - ügyvédi munkadíj és a fellebbezéshez csatolt számla szerint xy igazságügyi szakértő által készített szakvéleményért kifizetett 21.304 forint munkadíj megfizetésére tartott igényt az alperesekkel szemben.

Az I., III-IV. és XIII., valamint a XXII. és XXIII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérték. A XIX-XXI. rendű alperesek a fellebbezés teljesítését kérték. A többi alperes a másodfokú eljárásban érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes, az a perbeli bizonyítékok helyes és okszerű mérlegelésén alapul.

Az elsőfokú bíróság részítéletének meghozatalát követően bekövetkezett események miatt a másodfokú bíróság megállapítja, hogy a per II. rendű felperese, felperes nevének 2006. október 16-án meghalt, a perbeli társasházban fennállott tulajdonjogát gyermekei örökölték, akik a perben - már az elsőfokú eljárásban is - XIX., XX. és XXI. rendű alperesekként vettek részt, perbelépésükre vagy perbevonásukra ezért nem volt szükség.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján részben téves érdemi döntést hozott a fellebbezéssel érintett részében.

A P., Xy utca 52-54. szám alatti társasház közgyűlése 2002. június 1-jén négy számozott és egy szám nélküli határozatot hozott, amelyek közül - a kereset részbeni teljesítésével - az elsőfokú bíróság a 3. sorszámút és a szám nélkül hozott határozatot hatályon kívül helyezte „érvénytelenség miatt”. A felperes (korábban I. rendű felperes) fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását és az 1. és 2. sorszámú határozat érvénytelenségének megállapítását kérte.

A fellebbezés az 1. számú közgyűlési határozat tekintetében alapos, a 2. számú határozat vonatkozásában alaptalan.

Az 1. számú határozat az „A” jelű különálló épületben lévő négy lakás tulajdonosait önálló döntési jogkörrel ruházta fel az elkülönített gazdálkodás ügyében azzal, hogy a határozathozatalkor hatályban volt 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 21.§-ának (3) bekezdése szerint a társasház szervezetére a továbbiakban a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazzák. Ugyanez vonatkozik a „B” jelű épületben lévő négy lakás tulajdonostársaira is.

Ez a határozat a Tht. 21.§-ának (3) bekezdését és 31.§-ának (1) bekezdését sérti, ezért téves az érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasító döntés.

Az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtettek szerint az „A”, illetőleg „B” jelű épület elkülönítésével a társasház nem vált ketté, az továbbra is egy nyolclakásos társasház maradt, ezért annak szervezetére nem lehet a Tht. 21-38.§-ai helyett a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazni. A Tht. 31.§-ának (3) bekezdése szerint önálló döntési jogkörrel az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tekintetében létesített részközgyűlés ruházható fel. Az (1) bekezdés szerint viszont csak az alapító okirat vagy a társasház szervezeti- és működési szabályzata határozhatja meg a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában. A perbeli társasháznak szervezeti- és működési szabályzata nincs, az alapító okirat pedig részközgyűlésről nem rendelkezik. Nincs ezért lehetőség arra, hogy a közgyűlés részközgyűlés megtartásáról és annak hatáskörrel való felruházásáról döntsön, ezért ez a közgyűlési határozat a Tht.32.§-ának (1) bekezdése értelmében érvénytelen.

A 2002. június 1. napján megtartott közgyűlésen meghozott 2. számú határozat a 8. számú lakás tulajdonostársait arra szólítja fel, hogy a már kiépített elsődleges vízmérőt helyezték üzembe, vetessék azt a vízszolgáltatónál nyilvántartásba. Határoztak arról is, hogy ha ezt a felhívást önként nem teljesítik, a társasház indítson ellenük keresetet, hogy erre őket a bíróság kötelezze.

A fentieknek megfelelően a 2. számú közgyűlési határozat nem állapít meg kötelezettséget, csupán felhívást tartalmaz, amelyet jogszabály nem tilt, és az az alapító okirat rendelkezését sem sérti, továbbá nem eredményezi a felperes jogos

érdekeinek lényeges sérelmét sem. Ennek a határozatnak az érvénytelenségét ezért a Tht. 32.§-ának (1) bekezdése alapján nem lehet megállapítani. A felperes a szükséges intézkedéseket - a másodfokú tárgyaláson előadottak szerint - meg is tette és a számlázás 2007. elejétől megtörtént.

A kifejtett indokokra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét - a Pp. 213.§-ának (1) bekezdése szerint részítélettel - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a felperes keresetét a támadott 1. számú határozat tekintetében teljesítette.

Az elsőfokú perköltség részbeni megváltoztatását a pernyertesség-pervesztesség arányának megváltozása indokolta, figyelemmel a Pp. 81. §-ának (1) bekezdésében írtakra. A keresettel támadott öt határozatból három érvénytelen, ezért a felperes 3/5 arányban pernyertes, míg 2/5 arányban pervesztes, ezért ilyen arányban jogosult a költségeinek a megtérítésére.

A felperes a másodfokú eljárásban az őt képviselő ügyvéd munkadíjának összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2.§-a (1) bekezdésének a) pontja alapján kérte megállapítani. A másodfokú bíróság a (2) bekezdés alapján a megbízási szerződésben kikötött megbízási díjat mérsékelte, figyelemmel arra, hogy a felperes fellebbezése részben vezetett sikerre, mégpedig abban a részében, amelyre való felkészülés jelentős időráfordítást és jogi munka kifejtését nem igényelte, hiszen elegendő volt a fellebbezés sikeréhez a támadott határozatnak az összevetése a társasház alapító okiratával, illetve a társasházi törvény adott szakaszával. A másodfokú bíróság így - mivel a felperes fele részben lett pervesztes, illetőleg pernyertes, s az alpereseknek költsége nem merült fel - a lerótt fellebbezési illeték fele részének, valamint 10.000 forint ügyvédi munkadíjnak a megfizetésére kötelezte az alpereseket, a Pp. 82.§-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen.

A fellebbezéshez csatolt szakvélemény beszerzése teljes egészében szükségtelen volt, ezért annak költségeit a felperes nem háríthatja az alperesekre.

P é c s , 2007. október 11.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró