A DOKUMENTUMOT
ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK

Budai Központi Kerületi Bíróság
8.P.XI.21.711/2025/4.

VÉGZÉS

Dr. Kurucz-Kováts Gergely és társa felpereseknek - **XI.ker. Bornemissza u. 35.Társasház** alperes ellen – ***közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása*** iránti perében a bíróság az alperesi társasház által elfogadott 6/2025. (09.11.), 7/2025. (09.11.), 3/2025. (10.21.), valamint az 5/2025. (10.21.) számú közgyűlési határozatok végrehajtását felfüggeszti.

A végzés ellen fellebbezésnek nincsen helye.

INDOKOLÁS

A felperesek keresetükben kérték, hogy állapítsa meg a bíróság az alperesi társasház által hozott 6/2025., 7/2025., 3/2025. és 5/2025. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségét, kérték egyúttal a határozatok végrehajtásának felfüggesztését.

Az alperes kérte a végrehajtás felfüggesztése iránti kérelem elutasítását.

Álláspontja szerint a felperesek által állított sérelmek nem alapozzák meg a felfüggesztést, hanem a közös tulajdonról való jogellenes rendelkezés és jogellenes használat fenntartására és kiterjesztésére irányul. Mentesülni kívánnak a felperesek a közös területek takarítása alól, ennek a felperesek évek óta nem tettek eleget, és ennek teljesítéséért semmilyen kompenzációt nem nyújtottak. A társasház 43 éve fennálló rendje, hogy a takarítási és kertészeti feladatok ellátását a tulajdonosok időszakosan beosztva maguk végzi, melyben felperesek soha nem vettek részt. A felfüggesztés a 4 lakásos társasház egészének aránytalan sérelmet okozna, mert mindegyik határozat a társasház jogszerű működését, a közös tulajdon védelmét, az újabb gazdasági tevékenység közös tulajdont terhelő végzésének megelőzését, a jogellenes területfoglalás megakadályozását szolgálja. A felperesek rendszeresen támadják meg a közgyűlési határozatokat, és hatósági bejelentéseket tesznek a jóhiszeműség követelményével ellentétesen. Jogellenesen használják a közös tulajdont a 4 lakásos társasház rendeltetésével ellentétesen úgy, hogy ehhez a társasház engedélyét nem kérték, és a közösség terheinek arányos viselését ez hátrányosan érinti.

A Tht. 42.§ (2) bekezdés alapján a kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A bíróság mindenekelőtt rögzíti, hogy a közgyűlési határozatok végrehajtása körében nem a Pp. ideiglenes intézkedésre vonatkozó szabályrendszerét kell alkalmazni, tekintettel arra, hogy a közgyűlési határozatok végrehajtásának felfüggesztése eltérő jogintézmény az ideiglenes intézkedéshez képest. Míg az ideiglenes intézkedés szabályrendszerét a Pp. 103-109. §-ai határozzák meg, addig a közgyűlési határozatok végrehajtásának felfüggesztését kizárólag a Tht. 42. § (2) bekezdése rögzíti. Ebből következően a bíróság a közgyűlési határozatok végrehajtásának felfüggesztése körében kizárólag a felfüggesztési kérelemben foglaltak indokoltságát vizsgálhatja, hiszen a Tht. 42. § (2) bekezdése alapján a bíróság indokolt esetben függesztheti fel a közgyűlési határozat végrehajtását. A kialakult bírói

CamScannerrel szkennelve

gyakorlatra is figyelemmel a bíróságnak közgyűlési határozat tekintetében azt kellett mérlegelnie, hogy a végrehajtás felfüggesztéséhez, avagy a felfüggesztés elmaradásához fűződik-e nagyobb érdek.

A 3/2025. és az 5/2025. számú határozatok a felperesek által üzemeltetett családi napközi napi szintű működését érinti, hiszen a határozatok a gyerekek levegőztetésére, valamint a nonprofit Kft. kívülállók számára felismerhető üzemeltetésére is alapvető hatással lenne. A bíróság álláspontja szerint ezért nyomósabb érdek fűződik ahhoz, hogy a határozatok végrehajtása csak akkor történjen meg, amikor a bíróság azok jogszerűségéről már állást foglalt, ezért e körben a végrehajtás felfüggesztése indokolt volt.

A 7/2025. és 6/2025. számú közgyűlési határozatok a felperesek személyes takarítási és kertkarbantartási kötelezettségéről, valamint az ennek elmulasztása után fizetendő díjakról rendelkezett. A bíróság úgy látta, hogy a határozatok felülvizsgálatáig szintén indokolt a rendszeres karbantartási, illetve fizetési kötelezettséget előíró határozatok felfüggesztése, különös tekintettel arra, hogy a felperesek (eltérő peradat hiányában) közös költség fizetési kötelezettségüknek eleget tesznek.

Mindezen szempontok mérlegelésével a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint a végrehajtás felfüggesztésére irányuló kérelemnek helyt adott.

A végzés elleni fellebbezési jogot a Pp. 365.§ (2) bekezdés b) pontja zárja ki. Utal e körben a bíróság a Kúria 3/2022. JPE határozatára.

Budapest, 2026. január 8.

[redacted]
bíró

CamScannerrel szkennelve