

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Pallos István ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Sziklainé dr. Kiss Erzsébet ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Bicskei Városi Bíróság előtt 4.P.20.024/2009. számon indult és a Fejér Megyei Bíróság 1.Pf.20.989/2011/14. számú ítéletével befejezett perben az alperes felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fejér Megyei Bíróság 1.Pf.20.989/2011/14. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes társasházban önálló központi fűtésrendszer működik, melynek végpontján, a társasház legmagasabb szintjén, annak észak-nyugati sarkán helyezkedik el a felperes és házastársa tulajdonában álló lakás ingatlan. Ezzel a fűtésrendszerrel a felperes a kívánt hőfokot a lakásában a téli időszakokban nem tudta elérni, annak elégtelensége miatt először 2003-ban fordult a szolgáltató Sz Rt-hez, majd rendszeresen jelezte ezt a problémáját az alperes felé is. Az alperes Intéző Bizottsága folyamatosan egyeztetett a felperessel, melynek során eltérő megoldási javaslatokat dolgoztak ki. A felperes először 2008 májusában kérte az alperes Intéző Bizottságától annak engedélyezését, hogy a központi fűtési rendszerből kiválva önálló hőforrást helyezhessen

el a lakásában, amit az Intéző Bizottság nem támogatott.

A felperes kezdeményezésére 2008. szeptember 15-én megtartott rendkívüli közgyűlésen tárgyalta meg a tulajdonostársak a felperes kérését. Az 51/2008. számú határozati javaslat szerint az Alapító Okirat IV. fejezet 5. pontja, az 52/2008. számú határozati javaslat alapján pedig az SZMSZ IV. fejezet 1. pontja módosult volna azzal a tartalommal, hogy a felperes a fűtés és melegvízellátó rendszer szolgáltatását a jövőben nem veszi igénybe, erre tekintettel a rendszer fenntartási, felújítási, karbantartási és üzemeltetési költségei nem terhelik. Az alperes közgyűlése mindkét határozati javaslatot elutasította.

A felperes 2008. szeptember 27-én arról tájékoztatta az alperes törvényes képviselőjét, hogy lakásának fűtés- és melegvízellátó rendszerét az alperes társasház rendszeréről teljes egészében leválasztja, az alperes társasház elégtelen szolgáltatását pedig nem veszi igénybe. A lakásában végzett munkálatok 2008. október 13-án befejeződtek, a közös fűtésrendszerhez tartozó csöveket a falsíkokban lezárták, a lakásban egy automata szabályozású kazánról működő saját fűtésrendszer került kialakításra.

A felperes módosított keresetében az 51/2008. (IX. 25.) és az 52/2008. (IX. 25.) számú közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte, arra hivatkozással, hogy azok jogszabályba ütköznek és a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével is járnak. Kérte azt is, hogy a bíróság a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján pótolja a 189/1998. (XI. 23.) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdés a) pontja szerint a hőellátó rendszerből történő kiváláshoz szükséges alperesi hozzájáruló nyilatkozatot.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította az alperes közgyűlése 51/2008. (IX. 25.) és 52/2008. (IX. 25.) számú határozatainak érvénytelenségét és pótolta a felperesnek az alperesi társasház fűtési rendszeréről való kiválásához a 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet 12. § /1/ bekezdés a) pontja alapján szükséges alperesi nyilatkozatot.

Az ítéletben kifejtette, a támadott közgyűlési határozatok sértik a felperes mint kisebbség lényeges jogos érdekét, mivel továbbra is olyan költségek megfizetésére kötelezik, amelyek a felperest a szolgáltatások igénybevétele hiányában nem terhelhetik.

A jognyilatkozat pótlása körében arra utalt, hogy a felperes éveken át kérte az alperestől lakása fűtési problémájának a megoldását, aki ennek a kérésnek nem tett eleget. Az alperes részéről ezért joggal való visszaélésnek minősül az, hogy nem járult hozzá a központi hőellátó rendszerből való kiváláshoz.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezés indokaira tekintettel hangsúlyozta: a felperesnek méltányolható magánérdeke az, hogy a lakásában megfelelő legyen a hőmérséklet. Figyelemmel arra, hogy az alperes nem tette meg a szükséges intézkedéseket ennek érdekében, a felperestől nem volt elvárható, hogy tovább várjon az alperes társasház intézkedésére.

Az alperes eredetileg előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet teljes terjedelmében támadtan, utóbb már csak a jognyilatkozat pótlása körében kérte annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének e részben megváltoztatását, és az alperes hozzájáruló nyilatkozatának pótlása iránti kereset elutasítását. Kifejtette, a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5. § /3/ bekezdésében írtakat.

Az eljáró bíróság nem vizsgálta, hogy történt-e bármelyik fél részéről joggal való visszaélés, az alperes érdekséreleme fennáll-e, melyhez képest a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdeke megállapítható-e, és ez az érdeksérelem csak bírósági ítélettel, vagy más módon is elhárítható lenne. Hivatkozott arra is, hogy ezeknek a feltételeknek a megállapításához a perben igazságügyi szakértő kirendelésére lett volna szükség, erre vonatkozó bizonyítási indítványának azonban az eljáró bíróságok nem adtak helyt.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint az eljáró bíróság helyesen értelmezte és alkalmazta a jognyilatkozat pótlására irányadó jogszabályi előírásokat.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján a bíróság csak kivételes esetben, a jogszabályi feltételek teljesülése alapján pótolhatja a fél jognyilatkozatát. Az a per során nem volt vitatott a felek között, hogy a felperes lakásában a hőmérséklet lényegesen eltért a többi lakásától, és az a tény sem, hogy ennek elsődleges oka a lakás elhelyezkedése. Minden kétséget kizáróan megállapítható volt az is, hogy a felek évekig egyeztettek a megoldási lehetőségről, de nem találtak olyat, amely mindegyikük számára elfogadható, vagy szakszerű lett volna.

Az eljáró bíróság helyesen, jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdekét sérti az az állapot, hogy az alperes fűtési rendszere évek óta nem képes a felperes lakásában a megfelelő hőmérséklet biztosítani. A bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg azt is, hogy

éppen a felperes lakásának elhelyezkedése tette lehetővé azt a megoldást, hogy leváljon a központi fűtési rendszerről, oly módon, hogy azzal a többi lakás fűtését ne veszélyeztesse. Ez a megoldási lehetőség, annak kivitelezhetősége ismert volt az alperes előtt, ennek ellenére nem támogatta azt. A Kúria megítélése szerint megállapítható volt e körben az alperes részéről a joggal való visszaélés, mivel egy műszakilag megvalósítható, számára költséget nem eredményező megoldást utasított el anélkül, hogy helyette megfelelőbb megoldást javasolt volna.

A felperes lakásának sajátos elhelyezkedése miatt nem volt szükség különleges szakértelemre annak megállapításához, hogy az alperes műszaki javaslatai, - a társasház tetőszerkezetének szigetelése, a felperes elvízkövesedett radiátorainak cseréje a Széphő Rt. szolgáltatónak az iratok között fellelhető nyilatkozata szerinti elavult, régi fűtésrendszer mellett - a problémát nem hárították volna el. Az eljárás elsőfokú bírósága ezért jogszabálysértés nélkül utasította el az alperes szakértő kirendelése iránti kérelmét, illetve jutott helyesen, a másodfokú bíróság által is helytállónak tartott arra a következtetésre, hogy a felperes érdeksérelme - figyelemmel az alperesnek több éven át megtenni szükséges, hatékony intézkedésének hiányára is - másképpen nem volt elhárítható.

A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, a Kúria ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes felülvizsgálati eljárási költsége és a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére kötelezte az alperest.

Budapest, 2012. szeptember 25.

Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. a tanács elnöke

Dr. Osztovits András sk. előadó bíró

Dr. Csőke Andrea sk. bíró