

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a személyesen eljáró **felperesnek** dr. Sebestyén Ágnes ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 13.P.52.442/2009. szám alatt indult és a Fővárosi Bíróság 43.Pf.631.809/2010/2. számú jogerős ítéletével befejezett perben a fenti jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 43.Pf.631.809/2010/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2009. április 27-én megtartott közgyűlésen két ellenszavazattal (9,92 %) úgy határozott, hogy 2009. május 1-i hatállyal leválik az M u. 11. szám alatti társasház fűtési rendszeréről.

A felperes keresetében a fenti közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte. Álláspontja szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról döntött a közgyűlés, melynek érvényes meghozatalához a szükséges szavazatarány hiányzott. Hivatkozott arra is, hogy az alperesi társasház alapító okirata szerint az M u. 11. szám alatti társasház fűtési rendszeréről leválaszthatatlan az alperes fűtési rendszere. A leválás célszerűtlen és jelentős költségkihatással is járna.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.52.442/2009/6. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Többek között a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 29. § /1/ bekezdésében foglaltakra hivatkozott, mely szerint a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak. A Ttv. 56. §-a a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fogalmát

összeghatárhoz nem köti, ugyanakkor a kiadás nem tartozhat a fenntartás körébe. A közgyűlési határozattal érintett munkálat a Ttv. 56. § 2.3.3. pontja szerinti korszerűsítési munkálatnak, vagyis a fenntartási munkák részét képező korszerűsítésnek tekintendő, így a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség elegendő volt.

A Fővárosi Bíróság 43.Pf.631.809/2010/2. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy az alperesi közgyűlés 2009. április 27-én elfogadott jelen per tárgyát képező 3. számú határozata érvénytelen. Kifejtette, a perbeli határozat nem minősülhet felújításnak, korszerűsítésnek. A határozat egyfajta fűtési módot megszüntet és új fűtési módot alakít ki. A határozat az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás körébe nem tartozó munkálattal összefüggő költségkihatást eredményez, mely határozat meghozatalához 4/5-ös szótöbbség szükséges. A másodfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a Ttv. 2009. április 27-én hatályos 10. § /2/ bekezdése szerint az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Tekintettel az alapító okirat C. fejezet II. 1. pontjában írtakra (mely szerint a társasház fűtése műszakilag leválaszthatatlan módon az M u. 11. számú ingatlanban található fűtési berendezéssel történik) a közgyűlési határozat emiatt is érvénytelen.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében tartalmilag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az M u. 11. szám alatti társasház kérte a közös kazánhasználat megszüntetését, az alperesi társasház közgyűlése 2008. február 7-én úgy döntött, hogy 2008. március 31-ig tulajdoni hányaduknak megfelelően 5.000.000 Ft célbefizetést teljesítenek, 2009. március 4-én akként határozott, hogy az önálló hőközpont finanszírozását az ehhez szükséges 5.000.000 Ft-ot a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában 2009. április 30-ig befizetik. Mindkét közgyűlési határozatot jelen per felperese megtámadta, de a kereset mindkét perben jogerősen elutasításra került.

Felperesi álláspont szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor a perbeli 3. számú határozatot olyannak tekintette, mely egyfajta fűtési módot megszüntet és új fűtési módot alakít ki. A társasház fűtése továbbra is egyedi gázkazánról történik, a változás az, hogy a fűtési rendszer új kazánról üzemel és ez a kazán nem az M u. 11-ben, hanem az alperesi társasházban kerül elhelyezésre. Tehát kazáncsere történik, mely a fenntartás körébe tartozó korszerűsítést eredményező felújítás, korszerűsítés, hiszen nem kell számolni a korábban a harmadik házból érkező energia hőveszteségével. A döntésnek nem volt költségkihatása, mert költségkihatása a 2009. március 4-én hozott közgyűlési határozatnak volt, melynek érvénytelenségét jogerős ítélet nem állapította meg.

A vitatott közgyűlési határozat alapító okirat módosításnak nem tekinthető, ilyen napirendi pont a 2009. április 27-i közgyűlésen nem is szerepelt.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az ügy érdemére kihatóan nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria szükségesnek tartja rögzíteni, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya a másodfokú ítélet olyan új tények, illetve tényelőadások, melyek az alperes felülvizsgálati kérelmében szerepeltek a 2008. február 7., illetve 2009. március 4-én hozott közgyűlési határozatokkal kapcsolatban jelen felülvizsgálati eljárásban nem voltak figyelembe vehetők.

A Kúria osztotta az alperes azon jogi álláspontját, hogy az elhatározott módon végrehajtandó kazáncsere a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkának nem tekinthető, hanem ahogy arra az elsőfokú bíróság rámutatott, a fenntartás körében értékelt, korszerűsítésnek tekinthető, melynek egyik célja, melyre a felülvizsgálati kérelem is utal akár az energia felhasználás racionalizálása.

Ugyanakkor a Kúria álláspontja szerint érdemben mégis helyes volt a másodfokú bíróság döntése.

Nem vitathatóan az alperesi alapító okirat C. II.1. pont 7. bekezdésében szerepel, hogy az alperesi társaság fűtése műszakilag leválaszthatatlan módon az M u. 11. számú ingatlanban található fűtési berendezéssel történik. Így bár formailag a 2009. április 27-én tartott közgyűlés napirendjén az alapító okirat módosítása nem szerepelt, tartalmilag a perbeli társasházi határozat az alapító okirat módosítását jelentette, melyhez a Ttv. 10. § /2/ bekezdése értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, ha a Ttv. másként nem rendelkezik. A Ttv. 10. § /3/ bekezdése pedig azt tartalmazza, hogy ha az alapító okirat módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért, és a kisebbségben maradt tulajdonosok a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a 4/5-ös szavazati arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat módosítása hatályba lép. Az alperes nem vitatta felülvizsgálati kérelmében, hogy az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, csak azt állította, hogy az alapító okirat módosításáról akkor lehet, illetve kell dönten, amikor az új kazán telepítése már megtörtént. Ez az álláspont azonban nem osztható, hiszen a társasház perbeli határozatának végrehajtása a gyakorlatban ténylegesen az alapító okirat

módosítását jelenti.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így annak viseléséről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2012. január 24.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke,előadó-bíró

Dr.Lőrincz Györgyné sk. bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró