

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.I.21.879/2012/7.szám

A Kúria a Dr. Süle István ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Ábel Ágota ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 7.P.51.442/2010. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.637.826/2011/2. számon befejezett perében - amely perbe a Dr. Izsák Orsolya ügyvéd által képviselt beavatkozó az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott -, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az alperes társasház a 2006. november 6-án tartott közgyűlésén hozott 2. számú határozatával visszavonta a 2004. június 14-i közgyűlés 2. számú határozatát, mely szerint „a fűtést nem igénylő (levált) tulajdonostársnak fűtési költséget nem kell fizetnie”; megerősítette, hogy a közgyűlés rendelkezése kizárólag Sz. G. tulajdonostársra vonatkozott; egyidejűleg úgy határozott, hogy a közös fűtési rendszer fenntartásának és felújításának költségeit tulajdoni hányadai arányában valamennyi tulajdonostárs viselni köteles.

Ugyanezen közgyűlés a 3. számú határozatával felhatalmazta a közös képviselőt, hogy a leválások megkezdésére visszamenőleg készítsen kimutatást a fűtési rendszer felmerült költségeiről, illetve pénzügyi tervezetet a közös fűtési rendszer és a kazánház felújításáról. A határozat szerint a tervezetet kizárólag a „rendszeren maradó” tulajdonosokkal kell egyeztetni és azt annak megfelelően fejleszteni, hogy -25 °C esetén +25 °C belső lakáshőmérséklet legyen elérhető, vagy ahogyan a rendszeren maradók azt kívánják.

A közgyűlés a 4. számú határozatával a közös képviselőt a tulajdonostársak tartozásainak kiszámítására kötelezte és szükség esetére az azok beszédéséhez szükséges peres eljárások megindítására, jogi képviselő megbízására hatalmazta fel.

A felperes - aki a közös fűtési rendszerről 2006. januárjában levált tulajdonostárs - keresetével a 2006. november 6-i közgyűlés előbbiekben említett határozatai érvénytelenségének a megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a közös fűtési rendszerből annak működésképtelensége miatt kellett kiválnia, a határozatok kisebbségi érdekeit lényegesen sértik. Nem vitatta a karbantartási költségek viselésének kötelezettségét, kifogásolta azonban, hogy e költségeket a társasház nem különítette el a fűtés üzemelési költségeitől és azok mértéke sem állapítható meg, így a 2004. évi 2. számú határozat visszavonásával a fűtési rendszerről levált tulajdonosoknak többletfizetési kötelezettségük keletkezik. Sérelmezte a levált tulajdonosok kizárását a döntési lehetőségből, a 3. számú határozattal kapcsolatban pedig kifogásolta, hogy a társasház betekintési jogot sem engedélyezett a számukra.

Az alperes és az őt beavatkozóként támogató tulajdonostárs a kereset elutasítását kérte. Előadták, hogy a rendszerről levált albetétek - így a felperesi lakás - tekintetében kizárólag a fűtési rendszer közös tulajdonú részeinek karbantartásáról, felújításáról döntöttek, a 2. számú határozat megfelel a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet részben, a 3. számú közgyűlési határozat azon rendelkezése tekintetében tartotta megalapozottnak, mely szerint a pénzügyi tervezetet kizárólag a rendszeren maradó tulajdonostársakkal kell egyeztetni és a rendszert fejleszteni, amely $-25\text{ }^{\circ}\text{C}$ esetén is $+25\text{ }^{\circ}\text{C}$ belső lakáshőmérsékletet tegyen lehetővé, vagy ahogy a rendszerben maradók kívánják; a keresetet ezt meghaladóan megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság - továbbiak mellett - kifejtette: a közgyűlés költségviselésről szóló határozata a közös tulajdonú kazán fejlesztésére vonatkozott, melynek költségeit a tulajdonostársak a Tht. 24.§-a alapján viselni kötelesek, ezért a rendszerről levált tulajdonosok az egyeztetések során sem hagyhatók figyelmen kívül, az ezzel ellentétes közgyűlési döntés a felperesi kisebbség lényeges jogos érdekét sérti. A továbbiakban arra utalt, hogy a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata a törvényi főszabálytól eltérő rendelkezést nem tartalmaz, ennek megfelelően a közös kazán fenntartásának terheit minden tulajdonos viselni köteles. A késlekedő tulajdonostársakkal szembeni eljárási kötelezettséget ugyancsak a törvény határozza meg, ebből következően további érdeksérelem nem áll fenn.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, míg fellebbezett, a keresetet elutasító rendelkezését részben megváltoztatta, és megállapította, hogy a társasház 2. számú határozata érvénytelen.

A másodfokú bíróság ítélete indokolásában rámutatott: a 2004. június 14-i közgyűlés 2. számú határozata általánosságban, a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának a teherviselésre vonatkozó rendelkezését módosító hatállyal szabályozta a fűtési rendszerről levált tulajdonostársak mentesülését a fűtési költségek viselése alól, függetlenül attól, hogy a határozathozatal időpontjában még csak egyetlen tulajdonos vált le a közös rendszerről. A perbeli közgyűlés 2. számú határozata a 2004. évi határozat visszavonásával ismételten módosította az SZMSZ-t, ez a rendelkezés azonban - azáltal, hogy annak alapján a fűtési díjat visszamenőlegesen rá terhelhetik -, sérti a felperes jogos érdekét, mivel tulajdonjogát abban az időben szerezte, amikor a levált tulajdonosok a 2004. évi határozat értelmében fűtési költséget nem fizettek. Utalt arra: a 3.számú határozat fennmaradó rendelkezése és a 4-es határozat a közös képviselő törvényi kötelezettségeit fogalmazza meg, így az abban a foglaltak a felperes érdekeit nem sértik.

A jogerős ítélet ellen - a 2006. november 6. napján meghozott 2. számú határozat érvénytelensége iránti kereset elutasítása érdekében - az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Hangsúlyozta: a 2004. június 14-i 2. számú határozat nem volt a per tárgya, és tévesen értelmezte azt a másodfokú bíróság akként, hogy az Sz. G-n kívül más tulajdonosra is vonatkozott. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) rendelkezéseibe ütközőnek tartotta annak kimondását, hogy mind a 2004. június 24-i, mind a 2006. novemberi 2. sz. határozat módosította az SZMSZ-t, mert az SZMSZ módosítására vonatkozó előírásokat a Tht. tartalmazza, és a határozatok nem felelnek meg a törvényi előírásoknak. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem volt figyelemmel arra: a felperesnek csupán lakószobáját fűtötte a közös fűtési rendszer, lakása egyéb részeinek fűtése más módon volt biztosított, így a fűtési rendszer felújítása nem érinti az egész lakás rendeltetésszerű használatát.

Érvelése szerint a felperes arányos költségviselési kötelezettsége nem szűnt meg a közös fűtési rendszerről történt leválással, e kötelezettsége ugyanis a közös tulajdon tényéből fakad, a törvény rendelkezésén alapul. Utalt a perben eljáró szakértő megállapítására, mely szerint a leválás ugyan nem jelentett többletköltséget a háznak, de a közös fűtési rendszer üzemelésének költségei nem csökkentek. Ebből következően a 2/2006. sz. határozat hiányában ugyanakkora költséget a rendszerben maradó kevesebb tulajdonos között kellene felosztani, amely a korábbiakhoz képest aránytalanul nagyobb terhet róna rájuk. Rámutatott: a jogerős

ítélet indokolása sem tartalmaz olyan jogszabályhelyet, melyre tekintettel a kisebbségi érdeksérelem a 2. sz. határozat vonatkozásában megállapítható.

A beavatkozó támogatta az alperes felülvizsgálati álláspontját és hangsúlyozta: a 2004. évi és a 2006. évi 2. számú határozat nem módosíthatta az SzMSz-t, hiszen annak a törvényben meghatározott rendje van. A 2004-ben hozott határozatot azért kellett 2006-ban visszavonni, mert ellentétes volt a Szabályzattal. Érvelése szerint a másodfokú bíróság álláspontjának elfogadása azt jelentené, hogy minden, az SzMSz-szel ellentétes határozat egyben annak módosítása is volna, amely ellentétes a Tht.42.§ (1) bekezdésében foglalt, az ilyen határozat érvénytelenségét kimondó szabályozással. Hangsúlyozta: a 2004. évi 2. számú határozat kizárólag Sz. G-re vonatkozott.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Előadta: lakását 2005. május 30-án vette és 2006. januárjában alakította ki az egyedi fűtését, amikor már a lakások jó részében egyedi fűtés működött. A beavatkozó 2006. nyarán kezdte felvásárolni a lakásokat, többségi szavazatával „hozatta” meg a 2006. november 6-i közgyűlés 2. sz. határozatát, nem volt tekintettel a levált tulajdonosokra. A 2004. június 14-i 2. számú határozat és a házban annak megfelelően kialakult fizetési gyakorlat ismeretében vásárolta a lakását, jóhiszeműen szerzett jogának megfelelően nem volt köteles a többi lakás fűtési díjának a fizetésére, az ezzel ellentétes 2006. november 6-i 2. számú határozat kisebbségi jogait sértette. A fűtési rendszerről levált lakások egy kivételével a beavatkozó tulajdonában állnak, ezért álságos a beavatkozó hivatkozása, hogy csak a felperes leválása veszélyeztetné a közös fűtés hatékonyságát. A házban jelenleg kizárólag a felperes lakik, s mivel a közös kazán 2008-ban tönkrement, egyedi fűtés nélkül lakása lakhatatlan volna.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria kihangsúlyozza: a Pp. 270.§ (2) bekezdése, valamint 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből az következik, hogy eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges hatással bíró eljárási szabálysértés lehet. A felülvizsgálati eljárás kereteit a felülvizsgálati kérelem szabja meg, a Kúria csak e kérelemben foglaltak erejéig vizsgálhatja felül a jogerős határozatot.

Az adott esetben az alperes a 2/2006. számú közgyűlési határozatra vonatkozó jogerős ítéleti döntést sérelmezte, ezért a felülvizsgálati bíróság is kizárólag az ezzel kapcsolatos jogerős ítéleti rendelkezést vizsgálta.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen azt kifogásolta,

hogy a 2/2004. számú közgyűlési határozat nem képezte a per tárgyát és egyébként is csupán Sz. G. tulajdonostársra vonatkozott. A felülvizsgálati kérelmet tartalma szerint értelmezve: az alperes a kereseti kérelmen túlterjeszkedő döntéshozatalt kifogásolta, illetve azt, hogy a felperes - érdekeltsége hiányában - nem volt jogosult a 2006. november 6-i 2. számú határozatnak a 2004. június 14-i 2. számú határozattal kapcsolatos rendelkezésének a megtámadására.

A Kúria ehhez kapcsolódóan kiemeli, hogy a 2/2006. számú közgyűlési határozat két részből állt. A határozat első része visszavonta a 2/2004. számú közgyűlési határozatot, amely valóban csak Sz. G. tulajdonostársra vonatkozott, amely kitűnik a határozat szövegezésének nyelvtani értelmezéséből és a határozat meghozatalának körülményeiből is, hiszen a határozathozatal idején még kizárólag Sz. G. vált ki a közös fűtési rendszerből. A 2/2006. számú határozat második része azonban a felperest is érintő rendelkezést tartalmazott: a fűtési költségek tulajdoni hányadok szerinti viselésének kötelezettségét mondta ki, amely a felperes vonatkozásában azt jelenti, hogy a határozat alapján - jöllehet lakása fűtését önálló fűtési rendszerről biztosítja - tulajdoni hányadának megfelelő mértékben köteles a fűtési költségek viselésére. A közgyűlés 2/2006. számú határozatának e rendelkezése érinti a felperes érdekeit, ezért annak megtámadására jogosult volt.

Az ennek megfelelő, helyes értelmezés szerint a jogerős ítélet nem terjeszkedett túl a kereseti kérelem keretein, eljárási szabálysértés nem történt.

Az alperes előadása - amely szerint a 2/2006. számú határozatba foglalt rendelkezés csupán megerősítette a Tht-ba foglalt főszabályt, amely szerint a fűtési költségek viselése a tulajdoni hányadokhoz igazodik, s ekként nem sértheti a felperes érdekeit - csak látszólag helytálló: a Tht.56.§ 2. pontjában foglalt értelmező rendelkezéseknek valamint a Tht.24.§ (1) bekezdésének együttes értelmezéséből következően a tulajdonostárs a közös tulajdonú épületberendezés - fűtési rendszer - rendeltetésszerű használatához szükséges díjak és költségek viselésére köteles. Az adott esetben a felperes a közös fűtési rendszer szolgáltatásait nem használja, így esetében a közös fűtés - a közös fogyasztás - költségeinek viselése a tulajdonostársak külön tulajdonaiban álló lakások fűtési költségének viselési kötelezettségét jelentené. Ez a rendelkezés - azon túlmenően, hogy a felperes jogos érdekeit lényegesen sérti -, a Tht., valamint az alperes társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának a törvényi szabályozással megegyező rendelkezéseibe is ütközik.

A Kúria utal arra: a törvény rendelkezéseitől lényegében eltérő rendelkezést a fűtési költségek viselése tekintetében a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata nem tartalmazott - a közös

fűtési rendszerről történt leválás kérdését egyáltalán nem szabályozta - így a vitatott közgyűlési határozat nem tartalmazhatta annak módosítását. A közös fűtési rendszerről való leválás részletes szabályait a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998.(XI.23) Kormányrendelet foglalja össze, a felperes annak megfelelően, a tulajdonostársak írásbeli hozzájárulásával csatlakozott le a közös rendszerről és építette ki a saját lakásának önálló fűtését.

A közös költség a közös tulajdonban álló épületrészek fenntartásának költsége (Tht. 24.§ (1) bekezdés), az önálló fűtési rendszer kiépítését követően azonban a felperes a közös fűtést nem veszi igénybe, ezért csupán a rendszer fenntartásával kapcsolatos illetőleg a szükségképpen leadott hőmennyiségnek megfelelő költségek viselésére köteles mindaddig, amíg az alapító okirat szerint a fűtési rendszer közös tulajdonban van. Ebből következően a fűtési költségeken belül el kell különíteni a rendszer fenntartásával kapcsolatos díjakat, az üzemeltetés során felmerülő fűtési költségektől, utóbbi fizetésére ugyanis - tekintve, hogy a közös szolgáltatásból nem részesül - a felperes nem kötelezhető.

Az ismertetett indokok alapján a fűtés üzemeltetésének és a fűtési rendszer fenntartásának költségeit együttesen szabályozó közgyűlési határozat a felperes kisebbségi érdekeit és a Tht.24.§ (1) bekezdésében foglalt, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzata ennek megfelelő költségviselési szabályát is sérti, ezért a per tárgyát képező 2/2006. számú alperesi közgyűlési határozat a Tht. 42.§-a értelmében érvénytelen.

A Kúria az előzőekben kifejtett, részben eltérő jogi indokok alapján a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében kötelezte az eredménytelen felülvizsgálattal élő alperest a felperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan meghatározott, a 4/A.§ alapján az általános forgalmi adót is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2013. május 22.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró

