

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.376/2018/8.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
Dr. Varga Edit előadó bíró
Dr. Szabolcsi-Varga Krisztina bíró

A felperesek: I.rendű felperes neve
(I.rendű felperes címe)
II.rendű felperes neve
(II.rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:
Ügyvédi Iroda
(Ügyvédi Iroda címe,
ügyintéző dr. Pászti-Nagy András ügyvéd),
majd az Ügyvédi Iroda
(Ügyvédi Iroda címe.;
ügyintéző: Dr. Tószegi Renáta ügyvéd)

Az alperesek: I.rendű alperes neve
(I.rendű felperes címe)
III.rendű alperes neve
(III.rendű felperes címe)
IV.rendű alperes neve
(IV.rendű felperes címe)
V.rendű alperes neve
(V.rendű felperes címe)
VI.rendű alperes neve
(VI.rendű felperes címe)
VII.rendű alperes neve
(VII.rendű felperes címe)
VIII.rendű alperes neve
(VIII.rendű felperes címe)
IX.rendű alperes neve
(IX.rendű felperes címe)
X.rendű alperes neve
(X.rendű alperes címe)
XI.rendű alperes neve
(XI.rendű felperes címe)
XII.rendű alperes neve
(XII.rendű felperes címe)
XIII.rendű alperes neve
(XIII.rendű felperes címe)
XIV.rendű alperes neve
(XIV.rendű felperes címe)
XV.rendű alperes neve
(XV.rendű felperes címe)
XVI.rendű alperes neve
(XVI.rendű felperes címe)
XVII.rendű alperes neve
(XVII.rendű felperes címe)
XVIII.rendű alperes neve
(XVIII.rendű felperes címe)
XIX.rendű alperes neve
(XIX.rendű felperes címe)

XX.rendű alperes neve
(XX.rendű felperes címe)
XXI.rendű alperes neve
(XXI.rendű felperes címe)

Az alperesek képviselője:

Ügyvédi Iroda a III-VII., IX., XI., XIII-XVIII. rendű alperesekért
(Ügyvédi Iroda címe,
ügyintéző Dr. ifj. Hirsch Tamásügyvéd)
Ügyvédi Iroda a X., XIX. és XX. rendű alperesért
(Ügyvédi Iroda címe)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék
48 Pf. 637.685/2017/5.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság
4 P. 24.275/2014/47.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletének a jognyilatkozatok pótlására, valamint az alperesek tűrésre kötelezésére vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I., III.-VII., IX., XI., XIII.-XVIII. és XXI. rendű alpereseket 30.000 (harmincezer) forint fellebbezési, míg az I., III.-XXI. rendű alpereseket 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költség 15 napon belül együttesen történő megfizetésére a felperesek mint együttes jogosultak javára.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 16 lakásból álló I. rendű alperes társasház az 1940-es években készült, közös tulajdonú fűtési rendszere a megfelelő karbantartás ellenére sem üzemeltethető gazdaságosan, az utólagos, bejelentés nélkül végzett átalakítások miatt működésében is zavarok keletkezhetnek.
- [2] A felperesek tulajdonában álló lakás fűtési szükséglete - műszaki adottságai miatt - a legnagyobb a társasházban, ezért a fűtési problémák is fokozottan érintik, így a felperesek a beköltözésüket megelőző felújítás során - a kivitelező és egy általuk felkért igazságügyi szakértő véleménye alapján - a közös fűtési rendszerről történő leválás mellett döntöttek. Kérték a társasházközösség hozzájárulását a leváláshoz és az egyedi fűtés kialakításához, ám a 2014. augusztus 18-án tartott, megismételt közgyűlés 3. számú határozatával a leválást nem támogatta, a kérdést írásbeli szavazásra utalta, azonban - a 2014. augusztus 30-i jegyzőkönyv szerint - az írásbeli szavazás is nemleges eredménnyel zárult.
- [3] A felperesek 2014. augusztus 29-én a közös tulajdonú lépcsőházi földem megbontásával a kazánházból önálló gázcsövet vezettek a 3. emeleti lakásukba, és bár azt a közös képviselő levágta és le is zárta, műszaki értelemben leváltak a közös fűtési rendszerről. Az önálló fűtési rendszerük kiépítése körében a felperesek gázkazánt, radiátortesteket és szerelvényeket helyeztek el a lakásukban, a gázellátás hiánya miatt azonban azt üzemeltetni nem tudják: a leválás óta olajradiátorral fűtenek, míg a társasház többi lakásának közös fűtése változatlanul működik tovább.

A felperesek keresete, az alperes védekezése

- [4] A felperesek keresetükben a fűtési rendszerről való leválási kérelmüket elutasító közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték, valamint az I. rendű alperes jognyilatkozatának pótlását a központi fűtésről és meleg víz szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:5. § (2) bekezdése szerint. Előadták, hogy az I. rendű alperes hozzájárulásának indokolás nélküli megtagadásával az emberhez méltó lakhatáshoz való jogukat sértette meg, különös tekintettel három kiskorú gyermekükre, akiknek lakhatását - a lakás megfelelő hőmérsékletét - biztosítaniuk kell.

A III-XXI. rendű alperes tulajdonostársak jognyilatkozatát is pótolni kérték a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 21. §-a értelmében ahhoz, hogy a gázvezetéket a közös födémen keresztül a lakásukhoz vezessék és a kémény átalakítását az elkészített terveknek megfelelően elvégezzék. Közkiratban rögzített nyilatkozattal vállalták, hogy a közös fűtési rendszer karbantartásához és felújításához tulajdoni hányaduknak megfelelően továbbra is hozzájárulnak.

- [5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes hangsúlyozta: a keresettel kért jognyilatkozat kiadása diszkrecionális jogkörébe tartozik, ezért megtagadásával - rendeltetésszerű joggyakorlás mellett - kizárt a joggal való visszaélés. A felperesek leválása esetén a kazán felújításával és karbantartásával, valamint az üzemeltetéssel és az esetleges cserével összefüggésben a többi tulajdonosnak többletköltsége keletkezne, ez pedig önmagában kizárja a joggal való visszaélést. Utalt arra is, hogy a felperesi lakás fűtése alternatív módon, villanyfűtéssel megoldható, ezért ha van is érdeksérelem, az nem csupán az alperesi jognyilatkozat pótlásával hárítható el, továbbiak mellett elhárítható a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapításával is. Hivatkozott a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményre, mely szerint a közös fűtés megfelelően működik, nincsenek javíthatatlan hibái, ugyanakkor a felperesek leválása miatt növekedhet a tulajdonostársakra háruló fűtési költség. Érvelt azzal is, hogy amennyiben a felperesi leváláshoz hozzájárul, utóbb a többi, leválni szándékozó tulajdonostárs esetében is így kell tennie, ez pedig ellehetetlenítené a közös fűtési rendszer működtetését.

- [6] A III-VII., IX., XI. és XIII-XVIII. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy a felpereseknek kizárólag az I. rendű alperest kellett volna perelniük, igényük a társasházzal szemben érvényesíthető. Hangsúlyozták, hogy a Tht. 21. § (1) bekezdésében előírt szavazati arány bírósági ítélettel nem pótolható, mindazonáltal nem a felperesek által alkalmazott műszaki megoldást, hanem önmagában a leválást sérelmezik.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével megállapította a közgyűlési határozatok érvénytelenségét, pótolta az I. rendű alperes jognyilatkozatát a felperesek házközponti fűtésről történő leválásához, valamint az I-XXI. rendű alperesek jognyilatkozatát a felperesi lakáshoz vezető gázcső kialakításához és a kémény átalakításához, azzal, hogy mindezt az alperesek tűrni kötelesek.

- [8] A jognyilatkozat pótlása körében kifejtett indokai között kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperesi jognyilatkozatot előíró jogszabályhely a 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdése, mely szerint a központi hőellátó rendszerből a tulajdonos - egyéb feltételek mellett - az üzemeltető I. rendű alperes előzetes hozzájárulásával válhat ki. Rámutatott, hogy a felperesek kiválásáról a Tht. 28. § (1) bekezdés b) pontja értelmében elsődlegesen a közgyűlés jogosult dönteni, a közgyűlés azonban nemleges határozatot hozott. Mivel a közgyűlés határozatainak érvénytelenségét az elsőfokú bíróság nem jogerősen állapította meg, a felperesek az elutasító közgyűlési határozat ellenében jogosultak voltak keresettel kérni az I. rendű alperes jognyilatkozata ítélettel történő pótlását. A perben kirendelt szakértő véleménye igazolta, hogy a jognyilatkozat megtagadása sérti a felperesek különös méltánylást érdemlő magánérdekét, mert a fűtési szempontból kedvezőtlen adottságú ingatlanukat a közös fűtési rendszer hiányosságai fokozottan érintik, ugyanakkor nyomós közérdek is a fűtés működésének optimalizálása, károsanyag kibocsátásának csökkentése. Egyéb, például villanyüzemű fűtés csak jóval magasabb költségvonzattal, gazdaságtalanul üzemeltethető, ugyanakkor a felperesek leválása az alperesekre nézve tényleges érdeksérelmet nem jelent. A tulajdonostársak 2/3-ának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát a gázcső felvezetéséhez és a kémény átalakításához a Tht. 21. § (1) bekezdése kívánja

meg, s mivel az alperesek sérelmet nem igazoltak, az elsőfokú bíróság e tekintetben sem látta akadályát a jognyilatkozatok pótlásának.

[9] Az I., III-VII., IX., XI., XIII-XVIII. és XXI. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a jognyilatkozat pótlása iránti keresetet teljes egészében elutasította, mellőzte az alperesek tűrésre kötelezését, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[10] Megváltoztató ítéleti rendelkezésének indokai között a másodfokú bíróság rámutatott, hogy a felperesek kedvezőtlen fűtési adottságai ismeretében vásárolták társasházi ingatlanukat, ugyanakkor keresetüket arra alapították, hogy a közös rendszer alkalmatlan volt a lakás felfűtésére. A közös fűtési rendszer alkalmatlansága azonban a perben nem igazolódott: a fűtési rendszer működőképes, és - bár gazdaságtalanul és szabályozási elégtelenségek mellett - biztosítja az előírt hőmérsékletet. Mindez azt is jelenti, hogy a felperesek nem bizonyították különös méltánylást érdemlő magánérdekük sérelmét, másfelől kiválásuk kapcsán a karbantartási, felújítási költségek emelkedhetnek, műszaki és anyagi problémák merülhetnek fel, ami a jognyilatkozat megtagadása tekintetében az alperesek visszaélésszerű joggyakorlását zárja ki. A jogerős ítélet indokai szerint az sem bizonyított, hogy a felperesek érdeksérelme csak a jognyilatkozatok pótlásával hárítható el: a villanyfűtés költséges, de lehetséges alternatíva, az elsőfokú ítélet meghozatalát követően pedig az I. rendű alperes új, korszerű kazánt vásárolt, ez ugyancsak a felperesi kifogások megalapozatlanságát mutatja.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[11] A jogerős ítélet keresetet elutasító rendelkezése ellen felülvizsgálattal élő felperesek a kereset egészének helyt adó döntés hozatalát kérték, másodlagosan pedig a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság elutasító rendelkezéseivel megsértette a Pp. 164. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:5. § (2) bekezdését, az alperesi jognyilatkozatok pótlásának anyagi jogi feltételei ugyanis fennállnak, a másodfokú bíróság a bizonyítási eljárás adatainak a Pp. szabályaival ellentétes értékelésével utasította el a keresetüket. Hangsúlyozták: míg maguk a bizonyítási feladataikat - az alperesek visszaélésszerű eljárását és az őket ért, másként el nem hárítható, különös méltánylást érdemlő magánérdek sérelmét illetően - teljesítették, az alperesek nem igazolták a leválással összefüggő törvényes érdekeik megsértését, azt a másodfokú bíróság feltételezések alapján állapította meg. Ilyen feltételezés, hogy további tulajdonostársak is leválnának a közös rendszerről, vagy hogy a rendszerben maradó tulajdonostársakra többletterhek hárulnak, tekintve, hogy ilyen jelzés a felperesi leválást követő három éves fűtési időszak után sem érkezett. Nem igazolódott a közös rendszer teljesítményének a csökkenése sem, az egy főre jutó karbantartási költségek emelkedésével pedig azért nem kell számolni, mert annak megfizetését a felperesek tulajdoni hányaduk arányában továbbra is vállalták. A felperesi lakás önálló fűtésének kialakítása ugyanakkor a társasháznak is kedvez, tekintve, hogy hőigénye a legnagyobb, fűtési kondíciói azonban a legrosszabbak, a leválással tehát a közös rendszerrel szembeni hőigény csökken, a tulajdonosokra jutó fűtési költség pedig nem vagy csak elhanyagolható mértékben változik. A másodfokú bíróság a Pp. 164. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését sértő módon figyelmen kívül hagyta ezeket a bizonyítékokat.

[12] Rámutattak, hogy magánszakértő véleményével támasztották alá: a korszerűtlen és pazarló fűtési rendszer hiányosságai fokozottabban érintik a kedvezőtlen adottságú lakásukat, melyben három kiskorú, köztük asztmás beteg gyermeküknek is otthont adnak. Hangsúlyozták, hogy a magánszakvélemény megállapításait az I. rendű alperes sem vitatta, és az általa felkért szakértő véleménye sem támasztotta alá a fűtési rendszer megfelelő működését, megállapításait a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény is megerősítette; azzal pedig, hogy az elsőfokú ítélet hozatalát követően új kazánt vásároltak, az alperesek maguk is elismerték a korábbi fűtési rendszer alkalmatlanságát. Hangsúlyozták ugyanakkor, hogy a fűtési rendszer hibáinak orvoslása komplex feladat, a kazán cseréje nem elégséges, ezért a másodfokú bíróság ítéletének indokolása, mely szerint a közös fűtési rendszerrel kapcsolatos felperesi kifogások nem foghatnak helyt, ellentétes a

szakvélemények adataival. Álláspontjuk szerint igazolták a fűtési rendszerről leváláshoz fűződő, különös méltánylást érdemlő magánérdeküket, ebből a szempontból - a másodfokú bíróság álláspontjával ellentétesen - irreleváns a fűtési rendszer előzetes ismerete vagy annak hiánya. Hangsúlyozták: elvárható sem volt a részükről a fűtési problémák előzetes ismerete, mert - jellegükből adódóan - azokat csak a birtokba lépés után észlelhették, ezt követően szembesültek a társasház közgyűlésének határozataival, a korszerűsítésre tett korábbi javaslatokkal. Kiemelték, hogy elsődlegesen maguk is a közgyűlésen kezdeményezték a fűtés korszerűsítését és csak a teljes elutasítás után döntöttek az egyéni fűtés kialakítása mellett. Mindezek alapján álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság megalapozatlanul, a Pp. 206. § (1) bekezdése és a 221. § (1) bekezdésének sérelmével következtetett arra, hogy már a birtokba lépés előtt közvetlen ismeretekkel rendelkeztek a közös fűtési rendszer állapotáról.

- [13] Annak kapcsán, hogy az érdeksérelem másként elhárítható-e, a bizonyítékok téves értékelését állították, mivel a másodfokú bíróság által hivatkozott szakvélemény is azt rögzítette, hogy a villanyfűtés csak kiegészítő jelleggel használható, a ház vezetékhálózata ugyanakkor ennek működtetésére sem alkalmas.
- [14] Az I. rendű alperes üzembentartó hozzájárulását a leváláshoz jogszabály, a 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdése írja elő, álláspontjuk szerint ezzel az alperesi jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésében előírt feltételeit igazolták.
- [15] Az I, III-VII, IX, XI. és XIII-XVIII. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Okfejtésük szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékokat helyesen értékelte, a felperesek nem bizonyították, hogy az általuk előadott érdeksérelem csak az alperesi jognyilatkozatok ítélettel történő pótlásával hárítható el, és azt sem, hogy a jognyilatkozat megtagadása visszaélészerűen történt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [16] A felperesek a Ptk. 1: 5. § (2) bekezdése alapján érvényesítettek igényt a társasházzal és a tulajdonostársakkal szemben, részben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) rendelkezéseire, részben pedig a központi fűtésről és meleg víz szolgáltatásról szóló 189/1998 (XI.23) Kormányrendeletre hivatkozva. A jognyilatkozat pótlási perek kapcsán kialakult bírói gyakorlat (BDT2003/746., EBH2005/1300) az alperest illető alanyi jog védelme oldaláról közelíti meg a kérdést: amennyiben az bármilyen kis mértékben sérülne a jognyilatkozat pótlásával, akkor sem kerülhet sor a keresetnek helyt adó ítélet hozatalára, ha a felperes igazolta a különös méltánylást érdemlő magánérdeke sérelmét. A perbeli esetben azonban e kiindulás alapján sem volt megállapítható alperesi jogsérelem, ellenben a felperesek bizonyították az őket ért, a jognyilatkozat megtagadása miatt bekövetkező jogsérelmet. A per adataiból kitűnően az alperesek egyfajta anyagi veszélyeztetettségű, a költségek növekedésétől tartottak, félelmeik azonban a felperesi leválás óta eltelt évek alatt nem igazolódtak és azokat a rendelkezésre álló szakvélemények sem támasztották alá. Hangsúlyozza a Kúria: az adott eset konkrét körülményeinek vizsgálatával foglалható csak állás arról, hogy fennáll-e az alanyi jogok valamilyen mérvű sérelme. Az adott esetben a perben kirendelt szakértő is a felperesek álláspontját támogatta, véleménye szerint a közös fűtés működtetésének anyagi alapjai a felperesek leválásával elhanyagolható mértékben módosulnak csupán, a hatékonyság pedig nem romlik, hanem hőnyereség jelentkezik a felperesi fogyasztás kiiktatásával. A leválás kivitelezése is szabályszerűen történt, így műszaki problémával sem kell számolni, míg a közös fűtési rendszer működtetésének, karbantartásának költségeit tulajdoni hányadaik arányában a felperesek továbbra is vállalták, ezért költségnövekedéstől sem kell tartaniuk a tulajdonostársaknak. Megjegyzi a Kúria, hogy a közös épületberendezés - közös fűtési rendszer - költségeinek viselésére a felperesek nem csupán saját vállalkásuk, hanem a Tht. 24. § (1) bekezdése alapján is kötelesek. További tulajdonostársak leválási szándékára utaló adat a perben nem merült fel, mindazonáltal a Kúria rámutat, hogy minden leválási kérelem a konkrét körülmények alapján, egyedileg ítélandó meg, a felperesi leválás kapcsán alperesi jogsérelem nem volt feltárható. A felperesek oldaláról ugyanakkor magánérdekeik másként el nem hárítható sérelme nem kétséges: az alperesek sem vitatták és a szakértő is alátámasztotta, hogy évek óta problémát jelentett a közös fűtés üzemeltetése, melyet saját lakásaik tekintetében a tulajdonostársak egyéni módszerekkel, a társasházközösség

tudomása, hozzájárulása nélkül próbáltak megoldani, tovább gyarapítva ezzel a közös rendszer hibalehetőségeit. Az sem volt vitás a perben, hogy a felperesi lakás fűtési adottságai műszaki szempontból a legkedvezőtlenebbek, így a közös fűtés problémája leginkább a felpereseket érinti, magánérdekeiket sérti. Azt, hogy a sérelem másként nem hárítható el, az elsőfokú bíróság ítélte meg helyesen: létezik ugyan alternatív fűtési mód, azonban az gazdaságtalan és hatásfoka is gyengébb, mint a szabályosan kiépített, önálló fűtészálózaté. Ilyen körülmények között az alperesek a felperesek által kiadni kért jognyilatkozatokat visszaélésszerűen eljárva tagadták meg, nem volt akadálya ítélettel történő pótlásának. A per adatai alapján azzal is egyetértett a Kúria, hogy a közös kazán cseréje önmagában nem hárítja el a felperesek jogsérelmét: a fűtési rendszer egészének összehangolt, egységes javítása indokolt a szakértői adatok szerint.

- [17] Mivel a másodfokú bíróság a bizonyítékokat a kifejtettek szerint a per adataival ellentétesen, okszerűtlenül mérlegelte, határozatát a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság helyes ítéletét - figyelemmel arra, hogy a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésében előírt konjunktív törvényi feltételei fennállnak - helybenhagyta.

Záró rész

- [18] A felperesek felülvizsgálati kérelme eredményes volt, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte az alpereseket a felperesek jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a pertárgy értékének megfelelő, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból és a lerótt felülvizsgálati illetékből álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére. Tekintve, hogy a felülvizsgálati ítélet értelmében a felperesek a fellebbezési eljárásban is pernyertesek lettek, a Kúria a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítélete ellen fellebbező alpereseket kötelezte a fellebbezési eljárás költségeinek viselésére.

Budapest, 2019. május 8.

. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Szabolcsi-Varga Krisztina s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

BB

bírósági ügyintéző