

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.734/2018/4.

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

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

A felperesek képviselője:
 . Bak Béla ügyvéd
 (ügyvéd címe)

Az alperes: alperes neve
 (alperes címe)

Az alperes képviselője:
 . Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvéd
 (ügyvéd címe)

A per tárgya: jognyilatkozat pótlása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:
 a felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
 ővárosi Törvényszék
 53.Pf.631.930/2018/5-I.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:
 Budai Központi Kerületi Bíróság
 15.P.23.790/2017/3.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. és II. rendű felperes házastársak az alperes társasházban történt tulajdonszerzésüket követően felújításba kezdtek. A 2013. augusztus 25-i víztelenítés után a fűtési rendszer hibáját észlelték, ezért a közös rendszerről történő leválás mellett döntöttek, és az állapotfelmérésről készült kivitelezői nyilatkozatot a közös képviselő részére átadták. Előzetesen, a víztelenítés jóváhagyásával egyidejűleg a közös képviselő arról tájékoztatta a felpereseket, hogy a közös fűtési rendszerről történő leválás feltételei nem állnak fenn, a leváláshoz a közgyűlés határozata, a közös tulajdont érintő átépítéshez pedig hatósági engedélyek szükségesek, ugyanakkor elutasította a 2013. augusztus 30-i felperesi levélbe foglalt, a lakásban folyó munkálatok megtekintésére irányuló kérést.

A felperesek 2013. szeptember 11-én a számvizsgáló bizottság tagjainak jelenlétében egyeztettek a közös képviselővel, majd szeptember 12-én kelt, a leváláshoz szükséges közgyűlési hozzájárulás érdekében előterjesztett indítványukra a közös képviselő 2013. november 5-ére összehívta a közgyűlést, azonban az a fűtési rendszerből történő felperesi kiválásához nem járult hozzá. A fűtés átalakítása, a közös rendszerrel való műszaki kapcsolat megszüntetése a felperesi lakásban megtörtént, ahhoz kapcsolódóan a gázművek 2013. szeptember 21-én szerelte le a gázórát és 2013. november 18-án szerelte vissza.

- [2] A felperesek által a közgyűlés határozatának érvénytelensége iránt előterjesztett keresetet a Budai Központi Kerületi Bíróság 10.P.20.007/2014/9. számú, a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.639.179/2014/5. számú határozata folytán jogerőre emelkedett ítéletével elutasította. A jogerős ítélet indokai szerint a felperesek már az első fűtési idény előtt leváltak a közös rendszerről, ezért a közös fűtés elégtelenségét valószínűsíteni sem tudták és azt sem igazolták, hogy a közös fűtészálózat felújítása kizárt. A felperesek által a perhez kapcsolódóan 2015. február 9-i keltezéssel készített szakvélemény szerint a leválás a jogszabályoknak és az irányadó szabványoknak megfelelően történt, a felperesek a szükséges engedélyeket beszerezték és a közös fűtés további működése sem szenved hátrányt. Az alperes által időközben módosított SzMSz szabályozta a leváló tulajdonosok díjfizetési kötelezettségét, az ennek elfogadásáról szóló közgyűlési határozat érvénytelenségét azonban a felperesek keresete alapján a Budai Központi Kerületi Bíróság 7.P.21.712/2016/5. számú, nem jogerős ítéletével megállapította.

A felperesek keresete, az alperes védekezése

- [3] A felperesek a jelen pert megindító keresete a fűtési rendszerről való leválásukhoz szükséges alperesi hozzájárulás ítélettel történő pótlására irányult a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 5. § (3) bekezdése, valamint a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 2. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése és a 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján. A hatályon kívül helyezés folytán megismételt elsőfokú eljárásban változatlanul fenntartott kereseti kérelmük indokaként előadták, hogy az alperes a leváláshoz szükséges hozzájárulását visszaélészerűen tagadta meg. Az elavult fűtési rendszer állapotáról, az azzal kapcsolatos társasházi döntésekről a közös képviselő többszöri megkeresésük ellenére nem adott tájékoztatást, holott tudomása volt az előrehaladott, időben behatárolt végezhető munkálatokról, melyeket a felperesek kezdeményezése ellenére sem tekintett meg és a közgyűlés összehívásával is késlekedett, passzív magatartása miatt nem volt beszerezhető a társasház-közösség előzetes engedélye. Indítványozták az előzményi perben véleményt adó szakértő meghallgatását és műszaki szakértő kirendelését.
- [4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta: a felperesek előzetesen nem kérték a leváláshoz szükséges közgyűlési hozzájárulást, az ennek hiányában végrehajtott leválás jogszabályba ütközik, a felperesek ugyanakkor hozzájárulás nélkül is élvezik az egyedi fűtés előnyeit, az eredeti állapotot pedig nem kell visszaállítaniuk. A közös képviselő időben felhívta a felperesek figyelmét a leválás feltételeinek hiányára, visszaélészerű magatartást ilyen módon nem tanúsított, ezért a jognyilatkozat pótlásának sincs helye és a felperesek esetleges érdeksérelme is elhárult az SzMSz csökkentett díjfizetést tartalmazó módosításával.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéletét a Ptk. 5. § (3) bekezdésében a jognyilatkozat pótlásához előírt négy konjunktív feltétel hiányával indokolta. Rámutatott, hogy az alperes hozzájárulását ugyan jogszabály, a 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 11. § (1) bekezdése és 12. § (1) bekezdése írja elő, azt azonban a leválás előtt kell beszerezni, a felperesek pedig már a

keresetlevél benyújtása előtt leváltak a fűtési rendszerről, ezért az előzetes hozzájárulás beszerzése kizárt, az utólagos jóváhagyást pedig jogszabály nem írja elő. Indokai szerint nem áll fenn a különös méltánylást érdemlő felperesi magánérdek sem, az alperesi hozzájárulás hiánya ugyanis a felperesi leválásnak nem volt akadálya, a leválást a társasház hallgatólagosan tudomásul vette, ehhez kapcsolódóan az SzMSz-t is módosította. Tekintve, hogy a közös képviselő már 2013 nyarán tudatta a felperesekkel a közgyűlés előzetes jóváhagyásának szükségességét, az alperesi hozzájárulás megtagadása joggal való visszaélésként nem értékelhető. A jogszabályi feltételek hiányában szükségtelennek tartotta, ezért mellőzte a szakértő kirendelését.

- [6] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokai között az elsőfokú bírósággal egyetértve rámutatott, hogy a jognyilatkozat pótlásának konjunktív feltételei a perbeli esetben nem teljesültek: a felperesek a közös fűtőcsövek lehegesztésével már azt megelőzően leváltak a ház fűtési rendszeréről, hogy a közgyűlés hozzájárulását kérték volna, így a jogszabály által megkívánt előzetes hozzájárulás beszerzése eleve kizárt volt. Hangsúlyozta: a leválás megítélése tény-, nem pedig szakkérdés, időpontjának megállapításához ezért szakértő kirendelésére nem volt szükség, a felperesek a közgyűlés összehívását maguk is az utólagos jóváhagyás céljából indítványozták, így nem volt jogszabály által megkívánt, bíróság által pótolható jognyilatkozat. Helytállónak találta a különös méltánylást érdemlő magánérdek hiányára vonatkozó elsőfokú bírói álláspontot is: a rendelkezésre álló okiratok alátámasztották, hogy a közös fűtési rendszer elavult, azt azonban nem, hogy alkalmatlan a felperesi lakás fűtésére és a díjfizetéssel kapcsolatos sérelmet is orvosolta az SzMSz módosítása. Mindezek miatt a hozzájárulás visszaélésszerű megtagadása is kizárt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperesek annak megváltoztatását és a keresetnek helyt adó döntés hozatalát kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 5. § (3) bekezdését, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 35. § (2) bekezdését, az Alaptörvény XVI. cikk (1) és (3) bekezdését, a 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltakat, valamint a Pp. 221. § (1) és (3) bekezdéseit.
- [8] Állították, hogy az elsőfokú bíróság a közös fűtési rendszerről történő leválás tekintetében nem tártá fel a tényállást, ugyanis sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem állapította meg a leválás pontos idejét, pedig ez szükséges a jognyilatkozat pótlása tekintetében történő állásfoglaláshoz. Rámutattak, hogy az általuk csatolt okirati bizonyítékokból kitűnik: a lakást csak 2013. július 28-án vették birtokba, ekkortól kerültek abba a helyzetbe, hogy felmérjék a fűtés- és villanyvezetékek állapotát. Okirattal igazolták azt is, hogy 2013. augusztus 14-én kérték a közös képviselőtől a fűtési rendszerre vonatkozó tájékoztatásokat, közgyűlési határozatok megküldését és csak 2013. augusztus 25-én került sor a víztelenítésre, ezt megelőzően nem is lehetett felmérni a fűtési rendszer állapotát. A kivitelező által készített állapotfelmérést 2013. augusztus 25-én át is adták a közös képviselőnek, aki azonban a 2013. augusztus 30-án kért, a perbeli lakás megtekintésével egybekötött egyeztetésben nem működött együtt, az egyeztetés 2013. szeptember 11-én, a számvizsgáló bizottság részvételével történhetett meg. Eddig az időpontig leválásra nem került sor, a jogerős ítélet ellentétes ténymegállapítását a bizonyítékok nem támasztják alá. Ezt követően, 2013. szeptember 12-én kezdeményezték a közgyűlés összehívását és csak 2013. szeptember 21-én került sor a gázóra leszerelésére, 2013. november 18-án pedig a visszaszerelésére. Mindez ugyancsak azt támasztja alá, hogy a leválás még ekkor sem történt meg, a munkálatok 2013 decemberéig tartottak. A leválás időpontja álláspontjuk szerint azért lényeges, mert ehhez képest állapítható meg: előzetes vagy utólagos az általuk kért hozzájárulás. Álláspontjuk szerint a leválás időpontja 2013. november 18., a

gázóra visszaszerelésének napja, ekkor vált ugyanis működőképpé az önálló fűtési rendszerük, ez pedig a közgyűlés 2013. november 5-i dátumához képest előzetes hozzájárulást jelent. Amennyiben a bíróság a leválás időpontját az okiratok alapján nem tartja megállapíthatónak, annak meghatározása szakértői feladat lehet, ezért is tartották szükségesnek a szakértő kirendelését. Hangsúlyozták, hogy a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság bevonásával már jóval korábban megtették a jogi lépéseket a hozzájárulás beszerzésére, a bíróságok azonban nem vizsgálták, hogy a közös képviselő miért késlekedett a közgyűlés összehívásával. Nézetük szerint joggal való visszaélés, hogy a közös képviselő minden lehetséges módon akadályozta az ügyintézt és a közgyűlés összehívásáig a társasház közösséget nem is tájékoztatta. A maguk részéről mindent megtettek a jogszabályi feltételek teljesítéséért, megalapozatlan, hogy „kész helyzet” elé állították a társasházat. Hangsúlyozták, hogy az oldalvezetékek lehegesztése a leválás jogi folyamatával nem azonos, a társasházban több olyan lakás van, melyekben az oldalvezetéseket lehegesztették, az alperes azokat mégsem kezeli „levált” státuszúként. Nézetük szerint a leválás az önálló fűtési rendszer működőképes kialakításával válik befejezetté, amíg ez nem történt meg, a leváláshoz történő hozzájárulás csak előzetes lehet. Sérelmezték, hogy a bíróságok a műszaki dokumentációt nem vették figyelembe, nem hallgatták meg a felpereseket a dokumentumok tartalmára és a közös képviselő meghallgatását is mellőzték. Tévesnek tartották a jogerős ítélet megállapítását, hogy az őket ért sérelem az SzMSz módosításával orvosolható, az SzMSz-t elfogadó közgyűlési határozat érvénytelensége tárgyában jogerős döntés sincs, így módon a módosított SzMSz érvényessége is kétséges. Hivatkoztak a BH 2014.397. számú döntésre, mely szerint építészeti kérdésekben a joggal való visszaélés megítéléséhez szakértő kirendelése szükséges, a különös méltánylást érdemlő magánérdek tekintetében pedig kiskorú gyermekük meleg otthonhoz való jogára hivatkoztak. Utaltak még arra, hogy a perbeli időszakban sem az alapító okirat, sem az SzMSz nem szabályozta a leválás feltételeit, épp emiatt került sor 2015-ben az SzMSz módosítására. Állították, hogy az őket ért sérelem csak a fűtési rendszerről történő leválással volt elhárítható, nincs ugyanis olyan műszaki megoldás, mellyel az alperesi fűtési rendszer javítható, a leválás ugyanakkor sem kárt, sem többletköltséget nem okozott a társasháznak.

- [9] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Arra hivatkozott, hogy a bíróságok kifejezetten vizsgálták a felperesi leválás körülményeit: a másodfokú bíróság rögzítette, hogy a leválás tény- nem pedig szakkérdés, az a vezetékek lehegesztésével megtörtént. Hangsúlyozta: a felperesek a közgyűlés jóváhagyása nélkül hozzá se nyúlhattak volna a közös tulajdonban álló fűtési rendszerhez, ez a Tht. 28. § (1) bekezdése b) pontjából és a 21. § (1) bekezdéséből is következik. Utalt arra, hogy a közgyűlés összehívása iránti, 2013. október 2-án kelt indítványukban a felperesek maguk fogalmaztak úgy, hogy a közgyűlés utólagos jóváhagyását kérik, ez is azt támasztja alá, hogy előzetes kérelmük nem volt. Álláspontja szerint a 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdés kifejezetten az előzetes hozzájárulást írja elő, utólag az nem pótolható, így nem is volt olyan jognyilatkozat, melyet az alperesnek jogszabály rendelkezése alapján kellett volna megtenni. Egyetértett azzal az ítéleti állásponttal is, hogy különös méltánylást érdemlő magánérdek sem merült fel, mert a fűtési rendszer ugyan elavult, de működőképes, alkalmatlanságát a felperesek sem bizonyították, az esetleges érdeksérelem pedig nem csupán bírósági ítélettel, hanem az SzMSz módosításával is elhárítható.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] Előrebocsátja a Kúria, hogy sikeres felülvizsgálat alapja a Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből kitűnően anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen

befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. A felperesek a tényállás felderítetlenségére, mint az érdemi döntést befolyásoló eljárási szabálysértésre hivatkoztak, ezenkívül a Ptk. 5. § (3) bekezdése körében irányadó körülmények téves értékelését rótták fel a bíróságoknak, azaz mérlegelési kérdésben kérték a jogerős ítélet felülvizsgálatát.

- [12] A Pp. előbbieken megjelölt rendelkezéseinek megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bíróság a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre.

Az adott esetben azonban eljárási szabálysértés nem állapítható meg.

- [13] Mindezek előrebecsátásával a Kúria a felülvizsgálati kérelem szerint vizsgálva a jogerős ítéletet azt állapította meg, hogy az eljáró bíróságok a tényállást - a felperesek álláspontjával szemben - a szükséges mértékben feltárták. Kifejezetten a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal összefüggésben emeli ki a Kúria a következőket: a közös fűtési rendszerről való leválás feltételeit szabályozó 189/1998. (XI.23) Kormányrendelet valóban az üzemeltető - jelen esetben az alperes társasház - előzetes hozzájárulását kívánja meg, a nyilatkozat Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján történő pótlásához azonban a Ptk. 5. § (3) bekezdése által előírt, a bíróságok által is részletezett feltételeknek kell teljesülniük, ezért nincs akadálya az üzemeltetői hozzájárulás akár „utólagos” pótlásának sem. A Kormányrendelet feltételeinek vizsgálata a Ptk. 5. § (3) bekezdése szempontjából a jogok rendeltetésszerű vagy azzal ellentétes gyakorlásának, és az érdeksérelem másként el nem háríthatóságának körében lényeges. Mindezek figyelembe vételével a perbeli jogvita elbírálásánál a 189/1998. (XI. 23) Kormányrendelet 12. § (1) bekezdés a) pontja szempontjából valóban a ténylegesség, a szolgáltatás igénybevételének fizikai ellehetetlenítése a hangsúlyos, melynek megítélése - a másodfokú bíróság helyes álláspontja szerint - különleges szakértelmet nem igényelt.

- [14] Az eljáró bíróságok a Ptk. 5. § (3) bekezdésében előírt együttes feltételek hiányát helyesen ítélték meg. Az előzményi perben lefolytatott bizonyítás rendelkezésre álló adatait is figyelembe véve sem igazolódott ugyanis a felperesek másként el nem hárítható, különös méltánylást érdemlő érdeksérelme. Helytállóan mutattak rá a bíróságok, hogy a felperesek által beszerzett szakvélemény, illetve a kivitelező véleménye alátámasztja ugyan a felperesi lakás fűtésének elavultságát, de nem bizonyítja sem annak alkalmatlanságát vagy javíthatatlanságát, sem azt, hogy az érdeksérelem másként (javítással) el nem hárítható lenne. Az igazságügyi szakértő szakvéleményében a közös rendszer átfogó rekonstrukcióját kifejezetten alkalmasnak véleményezte a hibák orvoslására (2015. február 9-i szakvélemény 4. oldal utolsó mondat). Ilyen körülmények között a társasházi hozzájárulás megtagadása sem tekinthető visszaélésszerű joggyakorlásnak, ezért bírói ítélettel történő pótlásának nincs helye, a törvényi feltételek hiányában ugyanis nem jött létre az a fajta „kényszerhelyzet”, melyben a felperesek, jogaik rendeltetésszerű gyakorlása esetén alappal tarthatnak igényt az alperes hozzájárulására.

Az SzMSz módosítása sem mond ellent a nyilatkozattételi kötelezettség hiányának: az alperes a kialakult helyzetet tudomásul véve a szabályozás szükségességét észlelte és annak megfelelően alkotta meg a fűtési költségek viselésére vonatkozó módosított rendelkezéseket. Azzal, hogy a felperesek a lakásukban megszüntették a közös fűtés igénybevételét, a közös rendszer használatának, illetve a költségek viselésének szabályait rögzíteni kell a társasház SzMSz-ében. A

felperesek ugyanis a leválástól függetlenül a közös fűtési rendszer tulajdonostársai maradtak, ebből következően a rendszer fenntartásával és felújításával, valamint a leadott hő alapján felszámítható díjakkal kapcsolatos fizetési kötelezettségük fennáll.

- [15] Az ismertetett indokok miatt a jogerős ítélet nem sért jogszabályt, az érdemi döntés felülmérlegelésére sem volt mód, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [16] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni az alperes képviselével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

Budapest, 2019. október 30.

. 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

bíróági ügyintéző