

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és III.r. felpereseknek a dr. Erdei Gyula ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a Szolnoki Városi Bíróságon 10.P.21.284/2007. számon indult és a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2009. február 26-án kelt 2.Pf.20.093/2009/5. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

Í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.20.093/2009/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 22.920 /Huszonkettőezer-kilencszázhusz/ Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az alperes társasház földhivatalhoz benyújtott, 1985-ben kelt, 1997-ben módosított alapító okirata szerint, 50 lakás, 18 nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonosok külön tulajdonában, a kazánház és annak berendezései közös tulajdonban állnak.

Az alapító okirathoz tartozó melléklet 1. pontja a fűtés- és melegvíz szolgáltatás költségeinek megosztása tekintetében azt tartalmazza, hogy az említett költségek 30 %-a a lakástulajdonosokat, 70 %-a az üzlethelyiségek tulajdonosait, illetve kezelőit terheli.

A kazánházban működő kazánok közül a lakások fűtésére szolgáló kazán biztosítja egyúttal a lakások és az üzlethelyiségek részére a melegvíz szolgáltatást.

A 2007. május 8-án tartott közgyűlésen 3362/10000 tulajdoni hányad "igen", 2994,5/10.000 tulajdoni hányad "nem" szavazattal a jelenlévők elfogadták az 5/2007. /05.08/ K.GY. határozatot. Annak értelmében, a 2007. május 1-től 2007. szeptember 30-ig terjedő időszakban, a melegvíz ellátás költségei kizárólag a lakástulajdonosokat terhelik.

A 474,5/10000 tulajdoni hányad "nem", 5512/10000 tulajdoni hányad "igen" szavazattal hozott 25/2007. /05.08./ K.Gy. határozattal a szervezeti-működési szabályzat /a továbbiakban: SzMSz/ került elfogadásra. Ennek 2.18.3. pontja azt tartalmazza, hogy a társasház tulajdonában álló kazánházból kizárólag a lakások melegvíz ellátását kell biztosítani, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai 2007. január 1-től egyénileg szervezik meg a tulajdonukban álló helyiségek melegvíz ellátását. A melegvíz díjat a közös költség részeként, de külön tételként elszámolva kell fizetniük a tulajdonosoknak.

Az SzMSz. 2.18.4. pontja szerint, 2007. május 1-től a fűtési költség lm^3 arányban kerül felszámításra a szolgáltatást igénybevevők között. Minden hónapban fűtési alapdíjat, október 15-től a következő év április 15-ig azon felül hődíjat is kell fizetni. A fűtési alapdíj a kazánház műszaki állandó költségeit, a hődíj, a gázenergia, a felhasznált víz, a működtetés energia költségeit foglalja magában. A fűtési díjak is a közös költség részeként, de külön tételben kerülnek elszámolásra.

A felperesek a 2007. július 6-án benyújtott és utóbb módosított keresetükben az 5/2007. /05.08/ és a 25/2007. /05.08/ K.GY. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték. Állították, hogy a támadott határozatok ellentétesek az alapító okirattal, a központi fűtésről és melegvíz szolgáltatásról szóló 189/1998. /XI.23./ Korm. rendelet /a továbbiakban: /Korm. rendelet/ szabályaiba ütköznek. Hangsúlyozták, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak a melegvíz szolgáltatási rendszerről való leválásáról érvényes közgyűlési határozat nem született. Állították azt is, hogy a keresetben megjelölt határozatok elfogadására minősített szótöbbség hiányában került sor. Hivatkoztak arra is, hogy a határozatok a kisebbség jogos érdekeit lényegesen sértik. A fűtési rendszer működtetésével felmerülő költségeket kizárólag a lakástulajdonosok viselik a nyári időszakban, az őket terhelő fűtési díjak sokszorosára növekednek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a támadott határozatokat nem az azok elfogadásához szükséges szótöbbségi

határozattal hozták a közgyűlés résztvevői. Vitatta azt is, hogy azok az alapító okiratban foglaltakkal ellentétesek, illetve a Korm. rendelet szabályaiba ütköznek, továbbá, hogy a felperesek, mint kisebbség jogos érdekeit lényegesen sértik. Állította, hogy az alapító okirat nem rendelkezett a fűtési, illetve melegvíz szolgáltatási költségek megosztásáról. Hivatkozott arra is, hogy érvényes, a felperesek által nem támadott közgyűlési határozat született a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak a fűtési és melegvíz szolgáltatási rendszerről történő leválásáról. Előadta azt is, hogy az üzlethelyiségek tulajdonosai nyáron nem veszik igénybe a melegvíz szolgáltatást.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetének helyt adott. Az 5/2007. /05.08/ és a 25/2007. /05.08/ KGY. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségét megállapította.

Határozatának indokolásában kifejtette: az alperesi társasház alapító okiratának szerves részét képezte egy ahhoz tartozó melléklet. Az említett mellékletet az alapító okirattal együttesen nyújtották be a földhivatalhoz. Az abban foglaltak szerint került sor a perbeli költségek tulajdonosok közötti elszámolására, 1985. és 2007. között.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az ily módon az alapító okiratba foglalt költségviselési szabályokat, az annak módosítására előírt, minősített szótöbbséggel hozott közgyűlési határozattal lehetett volna megváltoztatni. Ilyen szavazatarány hiányában hozott mindkét, keresettel támadott határozat érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmét kétséget kizáróan megállapítani nem tudta. A szükséges szavazatarány hiányában elfogadott határozatok érvénytelenségének megállapítását azonban e körülmény nem akadályozta.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy az alperesi társasház alapításakor irányadó, a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. /a továbbiakban: Ttvr./ 4. § /2/ bekezdés a/ pontja szerint, a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával, felújításával

kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséről, a közös kiadások viseléséről, a tulajdonostársak közötti megosztásáról az alapító okiratban kellett rendelkezni. Az alperes alapító okirata az ahhoz tartozó melléklettel együtt felelt meg az idézett jogszabályi előírásnak. Az alperes állításával ellentétben, a földhivatal által elfogadott, és a társasházi tulajdon bejegyzésének alapjául szolgáló okiratban a költségviselésre vonatkozó szabályok irányadók voltak a jogvita eldöntése során.

Az 5/2007. /05.08./ K.GY. határozat az alapító okirattal ellentétesen rendelkezett a költségviselésről, ezért az, amint azt az elsőfokú bíróság is megállapította, érvénytelen.

A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a hozott határozat az alapító okirat módosításaként sem volt elfogadható. Annak meghozatalára ugyanis a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Tht./ 10. § /2/, illetve /3/ bekezdése alapján, valamennyi tulajdonos vagy legalább a tulajdonosok 4/5-ének elfogadó szavazatára lett volna szükség.

A 25/2007. /05.08/ K.GY. számú, az SzMSz elfogadásáról szóló közgyűlési határozat tekintetében a másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy a határozathozatalhoz szükséges szavazatarány nem volt biztosított. Utalt a Tht. 62. § /1/ bekezdésére - miszerint a Tht. 14. § /2/ bekezdésében előírtak alkalmazandók -, az összes tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbsége elegendő volt. Rámutatott, az 5001/10000 helyett az érintett határozatot 5512/10000 tulajdoni hányad "igen" szavazattal fogadták el a jelenlévők.

Ennek ellenére az említett közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításával egyetértett. A Korm. rendelet 11. § /1/ bekezdésében, illetve a 12. § /1/ bekezdésében foglaltakra tekintettel ugyanis, az SzMSz elfogadását jogszabályba ütközőnek tartotta. Kifejtette, hogy az SzMSz a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak a melegvíz szolgáltatásról való leválását, az arról megelőzően hozott közgyűlési hozzájárulás nélkül tényként kezelte, és a költségviselést arra tekintettel határozta meg.

A jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmében az alperes kérte annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a felperesek keresetének elutasítását. Állította, hogy az általa támadott másodfokú bírósági határozat sérti a Tht. 13. §-át, mert a közös költség viseléséről szóló

döntéshez egyszerű szótöbbséggel hozott határozat elegendő. Sérti továbbá a Tht. 63. § /2/ bekezdését, mivel a Tht. hatályba lépésével az alapító okiratnak a törvény kötelező érvényű rendelkezéseivel ellentétes szabályai hatályukat veszítették. A közös költségre vonatkozó döntési jogkör megillette az alperest. Hivatkozott a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél arra is, hogy a Korm. rendelet 11. § /1/ bekezdése hatályon kívül helyezésre került, így az a jogvita eldöntése során nem volt irányadó.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban fenntartását indítványozta.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján. Megállapította, hogy a támadott határozat nem jogszabálysértő.

Nem vitás, hogy a Tht. 13. § /2/ bekezdése azt tartalmazza, hogy a közös tulajdon fenntartására, a költségek viselésére vonatkozó szabályokat az SzMSz-ben kell rögzíteni. A Tht. 14. § /1/ bekezdése értelmében az SzMSz elfogadásához egyszerű szavazattöbbségi határozat elegendő. A jogerős ítélet azonban helytállóan állapította meg, hogy a Ttvr. 4. § /2/ bekezdés a/ pontja értelmében a költségviselésre vonatkozó szabályokat az alperes alapító okirata tartalmazta. Az 1998. március 1-jén hatályba lépett, a társasházról szóló 1997. évi CXLVII. törvény /a továbbiakban: 1997. évi Tht./ 6. § /1/ bekezdése értelmében, változatlanul nem volt akadálya annak, hogy e szabályokat a szervezeti-működési szabályzat helyett, az alapító okirat tartalmazza. A Tht. 62. § /1/ bekezdése szerint a szervezeti-működési szabályzat elfogadásáig, azaz az alapító okiratnak a szervezeti-működési szabályzat tartalmává még nem vált, ezért nem hatálytalanított részei a társasházi működésre irányadóak voltak. Az 5/2007. /05.08/ KGY. számú határozat azzal ellentétes költségviselésre vonatkozó szabályokat nem tartalmazhatott.

A Legfelsőbb Bíróság egyetértett abban is a másodfokú bírósággal, hogy a 25/2007. /05.08/ K.Gy számú közgyűlési határozatnak a melegvíz, illetve a fűtési díj viselésére vonatkozó szabályai a Korm. rendelet 11. § /1/ bekezdését sértették. Az alperes ugyanis a 12. § /1/ bekezdésében előírt együttes feltételek fennállását, a nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség tulajdonosainak a melegvíz szolgáltatására használt kazánról való leválásáról szóló közgyűlési határozat meghozatalát bizonyítani nem tudta. Utal arra is a Legfelsőbb Bíróság, hogy az alperes állításával ellentétben, az említett Korm. rendelet 11. § /1/ bekezdése nem került hatályon

kívül helyezésre, továbbá arra is, hogy a Korm. rendelet 1. és 2. §-a értelmében az említett jogszabály a jogvita eldöntése során irányadó volt.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a jogszabályoknak megfelelő, eljárási szabálysértés nélkül hozott jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte továbbá az alperest a felperes 5.920 Ft-os utazási költségből, illetve 15.000 Ft ÁFÁ-t is magában foglaló jogi képviselési munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének megtérítésére.

Budapest, 2009. október 19.

Dr. Bodor Mária sk. a tanács elnöke
Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. előadó-bíró
Dr. Csőke Andrea sk. bíró

A kiadmány hiteléül:
bíróági írnok