

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pókáné dr. Fekete Erzsébet ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Mosonyiné dr. Drágár Judit ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a Szolnoki Városi Bíróságon 14.P.21.049/2008. számon folyamatban volt és a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2009. január 28-án kelt 3.Pf.21.365/2008/7. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - 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.21.365/2008/7. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal nem támadott részét nem érinti, a támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes az alperesi társasház tagja, tulajdonát képezi a B. u. x. szám alatti, valamint a B. u. y. szám alatti lakásingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada.

A társasház 2006. április 19-én közgyűlést tartott, amelyen 23 közgyűlési határozatot hozott. A 4/2006-os számú közgyűlési határozat a közös képviselő 2005. évi pénzügyi beszámolóját és az egyszerűsített mérleget fogadta el.

A 6/2/2006. számú közgyűlési határozat arról döntött, hogy 2006. évben a társasház elvégezteti a B. u. x. számú lépcsőház előtti előlépcső felújítását, az engedélyezett tervdokumentáció szerint, a legkedvezőbb 1.100.000 Ft-os árajánlat mellett.

A 6/3/2006. számú határozat elvetette a felperes javaslatát a B. u. z. számú lépcsőház előtti előlépcső engedélyezési tervtől való eltérő megerősítő felújításáról.

A 7/01/2006. számú határozat szintén elvetette a felperes javaslatát, amely szerint a felújítási alap mértéke 2006. május 1. napjától 30 Ft/m²/hó legyen.

A 7/2/2006. számú határozat is a felperes javaslatának elvetéséről szól arra vonatkozóan, hogy a IV. emeleten lévő lakások tulajdonosai 25 %-kal magasabb összegű fűtési díjat fizessenek

2006. május 1. napjától, mint az alsó szinten lévő lakások tulajdonosai.

A 7/3/2006. számú közgyűlési határozattal a tulajdonostársak arról döntöttek, hogy a társasház nem járul hozzá a felperes B. u. x. szám alatti lakásának fűtési hődíj elengedéséhez.

A 7/4/2006. számú közgyűlési határozat szerint a képviselőnek a 2006. évi költségvetésbe nem kell beépítenie a 2005. évi mérlegben szereplő kötelezettségeket.

A 7/5/2006. számú közgyűlési határozat kimondta, hogy a felújítási alap mértéke 2006. május 1. napjától 20 Ft/m²/hó legyen.

A 7/6/2006. számú határozat arról rendelkezik, hogy 2006. május 1. napjától a perbeli társasházban lévő üzletek tulajdonosainak 64 Ft/m²/hó, a garázsok tulajdonosainak 27 Ft/m²/hó, a lakások tulajdonosainak 86 Ft/m²/hó összegű közös költséget kell fizetniük, s ez a közös költség a 20 Ft/m²/hó felújítási költséget is magában foglalja.

A 10/1/2006. számú határozat elutasította a felperes arra vonatkozó kérelmét, hogy az alperes társasház járuljon hozzá a B. u. x. szám alatti lakása távfűtésből történő kikapcsolásához, és tekintsen el a terhére megállapított fűtési hődíj fizetésétől.

A 10/2/2006-os számú határozat elvetette a felperes javaslatát a lakások gépi ventillátoros szellőztetésének üzembe helyezésére, valamint a térvilágítás működtetésére.

A 10/3/2006-os számú határozat szintén elutasította a felperes javaslatát, amely a felújítási alapon 1992. évet követően keletkezett hiány okainak feltárására, és a hiányzó felújítási alap visszapótlására vonatkozott.

A 11/2006. számú határozat arról döntött, hogy a B. u. zs. szám alatti lakásra, a tulajdonosainak 180.467 Ft közös költség tartozása miatt, az alperes jelzálogjogot jegyeztesse.

A felperes az ismertetett 13 közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérte a keresetében, részben jogszabálysértésre, részben kisebbségi jogos érdekeinek lényeges sérelmére hivatkozással.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetének részben adott helyt. Megállapította, hogy az alperes 2006. április 19-én tartott közgyűlésen hozott 4/2006. számú, 7/3/2006. számú, 7/4/2006. számú és 10/2/2006. számú közgyűlési határozata érvénytelen. Megállapította továbbá, hogy a 10/1/2006. számú határozatnak a felperes terhére megállapított fűtési hődíj megfizetése alóli mentesítés iránti kérelmet elutasító része szintén érvénytelen. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A 4/2006. számú közgyűlési határozat érvénytelenségét az alperes elismerése alapján állapította meg. A 7/3/2006. számú határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.20.267/2006/5. számú ítéletében kifejtettekre tekintettel tartotta alaposnak. Utalt rá, hogy a fűtési költség a fűtés szolgáltatás ellenértéke, nem tekinthető közös költségnek. A felperes ténylegesen nem veszi igénybe a szolgáltatást, így fizetésre nem köteles.

A 7/4/2006-os számú közgyűlési határozatot azért tartotta érvénytelennek, mert a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban Tht./ 47. §-ában írtakkal ellentétesen jogosította fel a közös képviselőt a költségvetés elkészítésére.

Az elsőfokú bíróság a 10/2/2006. számú közgyűlési határozat érvénytelenségét az eljárása során beszerzett szakértői véleményben foglaltak alapján állapította meg. Utalt arra, hogy az alperesi társasházban lévő lakások belsőterű mellékhelyiségeinek gépi szellőztetése műszakilag szükséges, a gépi elszívás üzemen kívül helyezése a lakások rendeltetésszerű használatának korlátozását eredményezi. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy az üzemeltetés havi költsége egy lakásra vetítve nem jelentős, így a felperes javaslatának elvetése a felperes, mint kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét okozta.

A 10/1/2006-os számú határozatnak a felperes terhére megállapított fűtési hődíj fizetési kötelezettség alóli mentesítés iránti kérelmet elutasító részét szintén a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.20.267/2006/5. számú ítéletében foglaltakra tekintettel tartotta érvénytelennek.

A többi határozatra vonatkozóan előterjesztett kereseti kérelmet az alábbiak miatt ítélte alaptalannak.

Az előlépcsők felújításával, illetőleg cseréjével kapcsolatos 6/2/2006. és 6/3/2006-os számú határozatok tekintetében az volt az álláspontja, hogy azok nem ütköznek jogszabályba, nem eredményezik a felperes jogos érdekeinek lényeges sérelmét. Az elsőfokú eljárás során beszerzett szakértői vélemény ugyanis azt tartalmazza, hogy a meglévő lépcső elbontás nélküli, megerősítő felújítási költsége magasabb, mint az engedélyezett terv szerinti csere költsége. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a szakértői véleményből az is kitűnik, hogy a felperes által javasolt módon a felújítás nem végezhető el.

A felújítási alap mértékével kapcsolatos 7/1/2006., 7/5/2006. és 10/3/2006. számú határozatokat az elsőfokú bíróság azért találta érvényesnek, mert álláspontja szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy azok az okszerű gazdálkodás követelményeit, és azon keresztül a kisebbségi jogos érdekeit lényegesen sértik. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az alperes társasház a felújítási munkálatokat folyamatosan végzi. A tulajdonosok többsége elzárkózott a felperes által javasolt, magasabb összegű hozzájárulás megfizetésétől, a felújítási munkálatok gyorsabb ütemben végzésétől. A társasházban életet-testi épséget veszélyeztető műszaki állapot nem áll fenn, így a magasabb összegű felújítási alap képzésének indoka nem bizonyított.

Az elsőfokú bíróság a IV. emeleti lakástulajdonosok 25 %-kal magasabb fűtési költség fizetésére vonatkozó javaslat elutasításáról szóló 7/2/2006. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet azért utasította el, mert az eljárása során beszerzett szakvéleményből azt állapította meg, hogy az érintett lakások fajlagos hőfelhasználása kb. 8 %-kal nagyobb a többi lakáshoz képest. Utalt arra is, hogy a szakértő véleménye szerint az un. "végszekcióbeli" lakások - mint a felperes tulajdonában lévő lakás is - hővesztesége szintén magasabb a többi lakáshoz képest. Az elsőfokú bíróság ezért nem tartotta indokoltnak a fűtési költség viselése tekintetében a lakások közötti különbségtételt.

A 10/1/2006. számú határozatnak a fűtési rendszerről való leválást elutasító része tekintetében előterjesztett keresetet azért nem találta alaposnak, mert az eljárása során beszerzett igazságügyi épületgépész-műszaki szakértői véleményből azt állapította meg, hogy az alperes társasházban kiépített központi fűtési rendszerről való leválással a felperes lakásának fűtési hőteljesítménye lényegesen csökkent. Megváltozott egyúttal a távfűtésre tervezett és kapcsolt lakóépület hő egyensúlya is. Ez sérti a többi tulajdonostárs érdekét, különös tekintettel arra, hogy a felperes a saját lakásában nem biztosította a tervezett fűtési állapotnak megfelelő folyamatos fűtést. Az elsőfokú bíróság nem vonta kétségbe, hogy az alperes közgyűlési hozzájárulásának hiánya a felperes érdekeit is sérti. Úgy ítélte meg azonban, hogy a társasház egészének, a többi tulajdonostársnak a felperes magatartásával okozott érdeksérelme lényegesen nagyobb.

A 11/2006. számú közgyűlési határozattal kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az érvénytelenség megállapítása iránti

kérelem okafogyottá vált. A határozattal érintett tulajdonostársak ugyanis a közös költség tartozásukat megfizették, az alperes is elállt attól a szándékától, hogy az ingatlanukra jelzálogjogot jegyeztessen be. Utalt azonban az elsőfokú bíróság arra, hogy a határozat nem volt jogszabálysértő és nem járt a felperes jogos érdekeinek lényeges sérelmével sem.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét helybenhagyta. Az előlépcső felújításával, illetve cseréjével kapcsolatos 6/2/2006. és 6/3/2006. számú határozatok tekintetében kifejtett elsőfokú bírósági állásponttal egyetértett. A döntés alapjául elfogadott szakértői véleményt aggálytalannak tartotta. A felperes álláspontjával ellentétben szükségtelennek ítélte, hogy a szakértő részletes számításokat rögzítsen a véleményében. Elegendőnek tartotta annak megállapítását, hogy milyen költséggel járna a csere nélküli felújítás, megerősítés. Az engedélyezett tervnek megfelelő csere kivitelezési bizonylatának becsatolását sem tartotta indokoltnak. Utalt arra, hogy a peres iratokból ismert volt az a tény, hogy az alperes a legkedvezőbb, 1.100.000 Ft-os árajánlatot fogadta el. A 45. számú lépcsőház előtti előlépcső a terveknek megfelelően el is készült. Időközben már három lépcsőház előtt azonos módon végrehajtották az előlépcső cseréjét. A felperes a másodfokú eljárás során azt is bejelentette, hogy az 51. számú lépcsőház előtt is megkezdtek a munkálatokat, egy 2007-ben hozott közgyűlési határozat alapján. A másodfokú bíróság szerint az eltérő kivitelezéshez új tervre, új építési engedélyre lenne szükség miután az épület külső homlokzati képének megváltoztatását eredményezné. A sérelmezett határozatok jogszabályba ütközését, a felperes kisebbségi jogos érdekeinek lényeges érdeksérelmét a rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú bíróság megállapítani nem tudta.

A 7/1/2006, és a 10/3/2006. számú határozatokra vonatkozó kereset elutasításával is egyetértett a megyei bíróság. A 10/3/2006. számú határozatra nézve az volt az álláspontja, hogy nem vitásan az elsőfokú bíróság a döntését kellően nem indokolta meg. A felperesnek az 1992. évtől kezdődő, a felújítási alapon keletkezett hiányok okának feltárására és a visszapótlására vonatkozó javaslatának elutasítását azonban a Tht. 28. §-ában foglaltakra tekintettel nem tartotta jogszabálysértőnek. Hangsúlyozta, hogy a Tht-nak nincs olyan rendelkezése, amely olyan kötelezettséget tartalmazna, hogy bármely tulajdonostárs kérelmére a közgyűlésnek több mint egy évtizedre visszamenően vizsgálnia kellene a felújítási alap felhasználását, annak szükségzerű pótlását. A közös képviselő éves beszámolójáról ugyanis a közgyűlés

évente dönt. A költségvetés és a beszámoló elfogadása - amennyiben az ezzel kapcsolatos határozat megtámadására nem került sor - utóbb már nem vitatható. Amennyiben eredményes a megtámadás, a közös képviselőnek új költségvetést és elszámolást kell készítenie. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes által kért vizsgálat egyébként könyvszakértő bevonását tenné szükségessé. Annak költségvonzata milliós nagyságrendű lenne. Ilyen vizsgálat elrendelése a többi tulajdonostárs nagy mértékű érdeksérelmével járna. Rámutatott arra is, a 7/6/2006. számú, a közös költség mértékéről rendelkező határozat érvénytelenségének megállapítását, a felperes álláspontjától eltérően, a másodfokú bíróság nem tartotta indokoltnak amiatt, hogy az elsőfokú bíróság a 2006. évi költségvetésbe a 2005. évi mérlegben szereplő kötelezettségek beépítésének mellőzéséről szóló 7/4/2006. számú határozat érvénytelenségét megállapította. Álláspontja ugyanis az volt, hogy a két határozat tartalma között nincs szükségszerű összefüggés. A határozathozatal óta eltelt időszak alatt sem lehetetlenült el a társasház működése, ami szintén azt bizonyítja, hogy a meghatározott közös költség nem volt túlzottan alacsony. Az említett határozat a másodfokú bíróság szerint sem jogszabályt, sem a felperes kisebbségi jogos érdekét lényegesen nem sérti.

A 10/1/2006-os számú határozattal kapcsolatban, a felperes fellebbezésére is figyelemmel, a megyei bíróság azonban szükségesnek tartotta a döntés jogi indokainak kiegészítését. Kifejtette, a felperes alaptalanul hivatkozik arra a fellebbezésében, hogy 1999-ben a központi fűtésről való leválása a jogszabályok teljes betartásával történt. A másodfokú bíróság a központi fűtésről és melegvíz szolgáltatásról szóló 189/1998. /XI.23./ Korm. rendelet /a továbbiakban: Kormányrendelet/ 11. § /1/ bekezdésére utalva hangsúlyozta, hogy a fogyasztó köteles a fűtést illetőleg a melegvíz szolgáltatást igénybe venni, és a szolgáltatásért díjat fizetni, kivéve, ha a központi hőellátó rendszerből a 12. § /1/ bekezdés rendelkezései szerint levált. A 12. § /1/ bekezdése azonban a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa számára csak az ott felsorolt együttes feltételek fennállása esetén ad lehetőséget a rendszerből való leválásra. Ez azt jelenti, hogy a leváláshoz az üzembentartónak előzetesen hozzá kell járulnia, a meglévő rendszer műszaki megoldásának lehetővé kell tennie a leválást, a leválás nem sértheti más fogyasztó érdekét. Ha a leválás érdekében a központi hőellátó rendszer átalakítása szükséges, annak költségeit a leválni szándékozó tulajdonos köteles viselni.

A megyei bíróság az ismertetett szabály tükrében a felperesnek a központi fűtésről és melegvíz ellátásról való leválását jogszabályba ütközőnek tartotta. Az üzembentartó, azaz az alperes

előzetes hozzájárulását ugyanis nem szerezte meg. Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy a felperesnek az a szándéka, hogy a társasház közös tulajdonát képező földgáz felszálló vezetékre csatlakozzon rá a lakásához vezető ág bővítésével. A perben eljáró igazságügyi szakértő véleményéből azonban kitűnik, hogy a társasházba tervezett és ott megépített felszálló gázvezetékek, amelyek közös tulajdonban állnak, olyan kisméretűek, hogy csak 40 lakás gáztűzhelyei részére tudják biztosítani a földgázt. Ebből következően a felperes lakásához csatlakozó gázvezeték-szakasz bővítése nem lenne elegendő. Szükséges lenne a lépcsőházban vezetett felszálló gázvezeték bővítése is. Ehhez viszont a Tht. 28. §-a értelmében a közgyűlés döntését be kell szerezni. A közgyűlés a felperes kérelmét már megelőzően elutasította. Utalt arra is a megyei bíróság, hogy jóváhagyása esetén is a felperesnek viselnie kellene a költségeket.

Mindezek alapján a felperes fűtési rendszerről leválásához hiányoznak a jogszabályi feltételek, és annak megtörténte más fogyasztó érdekeit is sérti. Az aggálytalan szakértői vélemény ugyanis azt tartalmazza, - amint arra az elsőfokú bíróság is utalt - hogy a fűtési rendszerről történő leválással megváltozott a távfűtésre kapcsolt és tervezett lakóépület hőegyensúlya. Ez pedig önmagában a tulajdonostársak, mint többség érdeksérelmével jár. A szakértő részletezte is ennek következményeit, amelyet a másodfokú bíróság szükségtelennek tartott külön megismételni.

A IV. emeleti lakások fűtési költségével kapcsolatos 7/2/2006-os számú határozat tekintetében sem tartotta alaposnak a másodfokú bíróság a felperes keresetét, egyetértve az elsőfokú bírósággal. Aggálytalanak ítélte az ebben a körben bizonyítékként felhasznált szakértői véleményt. Nyomatékosan kiemelte abból, hogy nem csak a IV. emeleti tetőtérben lévő lakások hővesztesége és hőigénye haladja meg az átlagot, hanem a végszekcióbeli lakásoké is - amilyen a felperes lakása is - és az épület alsó szintjén az üzletek fölött lévő lakásoké is. Kifejtette azt is, hogy a IV. emeleti lakásokat határoló tetőzet kivitelezése hibás volt, amely nagyban hozzájárul a hőveszteség kialakulásához. E tetőzet azonban közös tulajdonban van, hasonlóan az épületet határoló falakkal, födémekkel, amelyeken keresztül szintén hőveszteség keletkezik. A közös tulajdonú szerkezeti elemek által okozott hőveszteséget ezért nem indokolt kizárólag egyes lakások tulajdonosaira hárítani, az méltányolható érdekeiket nagymértékben sérti. A másodfokú bíróság ilyen indokok miatt szükségtelennek tartotta a további vizsgálódást a tekintetben, hogy helyes-e a szakvélemény számítása a IV. emeleti lakások többlet hőigényével kapcsolatban.

A 11/2006. számú közgyűlési határozat vonatkozásában is egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével. Nyomatékosan

utalt arra, hogy a közös költség tartozás miatt szükségesnek tartott jelzálogjog bejegyeztetése a felperes kisebbségi jogos érdekeinek lényeges sérelmével nem jár.

A felperes a jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmében kérte annak részbeni hatályon kívül helyezését, és a 6/2/2006, 6/3/2006, 7/1/2006, 7/5/2006, 7/6/2006, 7/2/2006, illetve 10/1/2006. számú közgyűlési határozatok tekintetében hozott elsőfokú ítélet megváltoztatását, az említett határozatok érvénytelenségének is a megállapítását. Másodlagosan indítványozta a felülvizsgálati kérelemmel érintett részben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedően, és abban a körben az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását.

Beadványában, annak tartalma szerint, a 6/2/2006, 6/3/2006. számú közgyűlési határozatokra vonatkozó döntés tekintetében a Pp. 206. § /1/ bekezdésének megsértésére, a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésére, a tényállás feltárásának hiányára hivatkozott. Vitatta, hogy a lépcsőzet kicserélésére vonatkozó tényleges adatok, illetve a szakértők által kimunkált és nem részletezett felújítási költségek ismerete hiányában e határozatok tekintetében megalapozott döntés volt hozható.

A 7/1/2006, 7/5/2006, 7/6/2006. számú határozatokra nézve hozott jogerős elutasító döntést a Tht. bevezető részében foglalt jogelvek megsértésére hivatkozással támadta. Kifejtette, hogy a megállapított közös költség, illetve a felújítási alapba fizetendő összeg a társasház fenntartására, üzemeltetésre, karbantartásra és felújításra nem biztosít elegendő pénzügyi alapot. Állította azt is, hogy a 7/4/2006. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása miatt, az azzal tartalmilag szorosan összefüggő említett határozatok érvénytelenségét is meg kellett volna állapítaniuk az eljáró bíróságoknak.

A 7/2/2006. számú közgyűlési határozattal kapcsolatos döntést szintén - beadványa tartalmánál fogva - a Pp. 206. § /1/ bekezdésének megsértésére, a bizonyítékok okszerű mérlegelésének hiányára hivatkozással támadta a felperes. Vitatta, hogy a IV. emeleti lakásokban lévő, nem vitásan nagyobb hőfogyasztás miatt nem indokolt az azzal arányos fűtési költség megemelése. A szolgáltatás ellenében történő aránytalan díj fizetés, álláspontja szerint, kisebbségi jogos érdekeinek lényeges sérelmét okozza.

A 10/1/2006. számú határozat vonatkozásában hozott jogerős ítéleti döntést a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény 35. §-ának /2/ bekezdésére hivatkozással támadta. Állította, hogy az abban foglaltaknak megfelelően, szabályszerűen történt lakásának a fűtési rendszerről való leválása. Vitatta, hogy a másodfokú bíróság által felhívott Korm. rendelet a jogvita elbírálása során alkalmazandó. A Korm. rendelet 1. §-a értelmében ugyanis annak hatálya olyan központi hőellátó rendszerre terjed ki, amelynek működése során az épület vagy azzal együtt más épület hőellátása távhővezeték nélkül történik.

Előadta, a perbeli társasházban mindig távfűtés működött, így a másodfokú bíróság által megjelölt szabályok nem irányadók. A felperes állította, hogy leválása nem korlátozza és nem teszi terhesebbé más lakások használatát. Álláspontja szerint, az alkalmazandó távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény 35. § /2/ bekezdés a/ pontja értelmében, a szükséges tulajdonosi hozzájárulás is rendelkezésre áll. A felperes lakásának, mint épületrésznek, mindkét tulajdonosa ugyanis a leválással egyetértett. Előadta azt is, hogy az időközben hatályba lépett, a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 38. § /5/ bekezdése nem alkalmazandó a jogvita során, mert a leválásra 1999-ben került sor.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes a jogerős ítéletnek a 10/3/2006-os számú közgyűlési határozatra, illetve a 11/2006-os számú közgyűlési határozatra vonatkozó részét nem támadta. A Legfelsőbb Bíróság, a Pp. 275. § /2/ bekezdése értelmében, a jogerős ítéletet kizárólag a 6/2/2006, 6/3/2006, 7/1/2006, 7/2/2006, 7/5/2006, 7/6/2006, és 10/1/2006. számú közgyűlési határozatokra vonatkozó részében vizsgálta felül. Megállapította, hogy a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezései nem jogszabálysértők.

A 6/2/2006, illetve 6/3/2006. számú határozatok tekintetében az eljáró bíróságok a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével feltárták. Helytállóan utasították el a felperes ezen határozatok tekintetében benyújtott, érvénytelenség megállapítása iránti keresetét. Állításával ellentétben e határozatok jogos érdekeit lényegesen nem sértik. A perben becsatolt, az előlépcsők felújítását megelőző statikai szakvélemény, illetve tervdokumentáció, a peres iratokban foglaltak és a helyszíni szemle alapján, Tóth Zoltán igazságügyi szakértő által elkészített szakvéleményből egyértelműen megállapítható, hogy

a lépcsők állapotára tekintettel, az engedélyezett tervdokumentáció alapján történő felújítás hosszabb távon kifizetődőbb, gazdaságosabb, mint a felperes által, a lépcsők cseréje helyett javasolt megerősítő felújítás. A szakértő a szakvéleményének 12. oldalán a 6.5. pontban hangsúlyozza, hogy a függőfolyosó állapota miatt a javított lépcsők megtámasztása is folyamatosan romlik. A függőfolyosó szerkezetének hibája átvizesedéseket és további szerkezeti károsodásokat idéz elő. A szakértő a szakvéleményének 10. és 11. oldalán részletezi, hogy a lépcsőszerkezetek korróziója, beton anyagának hiányosságai miatt az állagvédelem, illetve konzerválás a felperes által javasolt módon nem oldható meg. Egy beton felületre ráhordott, újabb betonréteg, a víz, a nedvesség behatolása ellen nem védi meg az alatta lévő, károsodott szerkezetet. A betonon repedezések alakulhatnak ki, amelyek idővel tovább fokozódnak. A meglévő vasbeton szerkezetre terített újabb vasat, egy egyszerű, szokásos betonréteg nem tud teherbíróan hozzákötni a régi tartószerkezethez. "A szerkezeti részek nem lesznek képesek együtt dolgozni", a réteg nem képes a teherbírást növelni vagy szinten tartani. A fizikai és anyagtani okokból törvényszerű elvárások miatt, az eredeti acélbetétek korróziója is tovább folytatódik. A szakértő ennek ellenére, a csere helyett, a lépcsőszerkezetek kijavításához feltétlenül szükséges munkálatokat is felsorolva, a közgyűlési határozat idején megfelelő árszinten számítva, 1.400.000 Ft-ban határozta meg a költségkiadást. Utalt egyúttal arra is, hogy a számításai a javítás előtti ideiglenes dúcolás költségét nem tartalmazzák. Nem foglalják továbbá magukba az újabb engedélyezési eljárás szükséges költségeit sem. Figyelemmel arra, hogy az alperes társasház tulajdonosainak érdekét a megrongálódott lépcsők 2005. március 29-i közgyűlésen hozott 4. számú közgyűlési határozatnak, illetve a 2006. április 19-i közgyűlésen hozott 6/2/2006-os számú közgyűlési határozatnak megfelelő cseréje biztosítja, a felperes az előlépcsők felújításával kapcsolatosan hozott közgyűlési határozatok tekintetében, kisebbségi jogos érdekeinek lényeges sérelmét bizonyítani nem tudta. A Legfelsőbb Bíróság a szakértői véleményben foglaltak alapján szükségtelennek tartotta a felperes által hiányolt további költségelemzést.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az eljáró bíróságok a 7/1/2006, 7/5/2006, és 7/6/2006. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet is helytállóan utasították el. A felújítási alap képzéséhez szükséges költség, illetve a közös költség mértékére vonatkozó határozatok tekintetében a felperes szintén nem tudta bizonyítani jogos érdekeinek lényeges sérelmét. Az érintett határozatok meghozatala óta eltelt idő alatt, a felperes állítása ellenére, az általa alacsonynak tartott költség viselésre vonatkozó határozatok miatt, a rendelkezésre álló adatok szerint, a társasház működése nem

lehetetlenült el. A felperes által megjelölt, a Tht. bevezető részében rögzített célok között nemcsak a társasházi tulajdon létesítése, biztonságos fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, hanem a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése is feltüntetést nyert. Nyilvánvalóan a költségviselés mértékének meghatározásánál, a biztonságos működés mellett, a tulajdonosok pénzügyi teherbíró képességét is figyelembe kell venni. Az érintett határozatok meghozatala óta eltelt időre tekintettel, és az alperes társasház működésének ellehetetlenülésére utaló bizonyítékok hiányában, a felperes e közgyűlési határozatra nézve is alaptalanul hivatkozott jogszabálysértésre, illetve kisebbségi jogos érdekeinek lényeges megsértésére. Utal arra is Legfelsőbb Bíróság, hogy az eljáró bíróságok helyesen következtettek arra, hogy a költségvetés elkészítésével kapcsolatos 7/4/2006. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása - a határozat tárgyára tekintettel - nem vonta maga után szükségszerűen a felújítási alapképzéséhez szükséges költségekre, illetve a közös költség mértékére vonatkozó határozatok érvénytelenségének megállapítását. Az új költségvetés elkészítésekor, ha annak szükségessége felmerül, mód van a várható kiadások fedezetének biztosítása végett a felújítási alapképzéséhez fizetendő közös költség mértékének felemeléséről újabb közgyűlési határozatot hozni.

A 7/2/2006. számú, a IV. emeleten lévő lakások tulajdonosait, a többi lakás tulajdonosaihoz képest 25 %-kal magasabb fűtési díj megfizetésére kötelező határozathozatalra vonatkozó felperesi javaslat elutasításáról szóló közgyűlési döntéssel kapcsolatos jogerős bírósági álláspont szintén helytálló. A felperesnek e közgyűlési határozat tekintetében sem sikerült bizonyítania kisebbségi jogos érdekeinek lényeges sérelmét. Egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróságnak azon álláspontjával, hogy a társasházi alapító okirat B.I. pontja értelmében közös tulajdonban álló tetőszerkezeten keresztül bekövetkező hőveszteséget méltánytalan lenne kizárólag a IV. emeleti lakások tulajdonosainak terhére figyelembe venni. Nincs jelentősége annak sem, hogy a felperes a javaslatát miként fogalmazta meg. Az általa támadott határozat egyértelműen a 25 %-kal megemelt fűtési díjra tett javaslatot utasította el. A felperes keresete alapján kizárólag e határozat tartalma volt vizsgálható. Utal arra is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes a perben fellelhető adatok szerint fűtési díjat egyáltalán nem fizet. Az erre kötelezést tartalmazó közgyűlési határozatok érvénytelenségét az elsőfokú bíróság is megállapította. E körülményre is figyelemmel kisebbségi jogos érdekeinek sérelmére megalapozottan nem hivatkozhat amiatt, hogy a többi tulajdonostárs által fizetett fűtési díj felemelt mértékére tett javaslatát a díjfizetéssel érintett tulajdonosok elutasították.

A 10/1/2006. számú határozat érvénytelenségének megállapítása iránti kereset elutasításáról szóló jogerős döntés szintén nem jogszabálysértő. A felperes, a felek egyező előadása szerint, a társasház fűtési rendszeréről való leváláshoz a tulajdonostársak hozzájárulását nem szerezte meg. A munkálatok elvégzése idején hatályos társasházi alapító okiratnak a tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát rendező rész G. pontjában írtakat ezzel megsértette, mert az abban foglaltak szerint előzetes értesítési, illetve a hozzájárulás megszerzése iránti kötelezettség terhelte. Nem kétséges ugyanis, amint az a szakértői véleményből is kiderül, hogy a leválása a többi lakás tulajdonos jogos érdekét érintette, mivel az kihatott a társasház távfűtésre tervezett és kapcsolt épületének hőegyensúlyára. Utal arra is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a becsatolt 2006. április 19-i közgyűlési jegyzőkönyv 10. oldalán leírtakból megállapítható az is, hogy a felperes a fűtés átalakításához való tulajdonosi hozzájárulás iránt ismételt kérelmet terjesztett elő. A kérelem előterjesztésének időpontjára tekintettel már nem a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény szabályai, hanem az általa is, a felülvizsgálati kérelemben megemlített a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 38. § /5/ bekezdésének szabályai voltak irányadók. A leválással járó hő egyensúly változásra, a felperes lakásában kialakított egyedi kazán működtetéséhez használt gázpalackoknak a társasházban lévő ingatlanokra és az ott lakók, illetve tartózkodók egészségére való veszélyességre a közös tulajdonban álló vezetékrészeket is érintő földgázvezetékre való csatlakozásra tekintettel a többi társasházi tulajdonos érdekében indokolt volt a közgyűlési hozzájárulás megtagadása. Nem vitásan ez sérti a felperesi érdekeket. Ez az érdeksérelem nem tekinthető azonban olyan kisebbségi jogos érdeksérelemnek, amely miatt helye lenne a Tht. 42. § /1/ bekezdése alapján a támadott határozat érvénytelensége megállapításának.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felperes által támadott jogerős ítéletet, mivel azt a másodfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül, a jogszabályoknak megfelelően hozta meg, hatályában fenntartotta.

Az alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, igazolt felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel. A Pp. 270. § /1/ bekezdése, illetve 78. § /1/ bekezdése alapján ezért a felperest terhelő pernyertes ellenérdekű fél költségeinek megtérítéséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2010. február 19.

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

A kiadmány hitelével:
bírószági írnok