

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Péterfy Gabriella ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szabóné dr. Szilády Erika által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 20.P.XII.22.300/2007. számon indult és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2009. február 3-án kelt 3.Gf.75.509/2008/4. 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 Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 3.Gf.75.509/2008/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 15.000 /Tizenötezer/ Ft ÁFÁ-t is magában foglaló felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 36.000 /Harminchatezer/ Ft felülvizsgálati eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az alperes társasházban lévő földszint 2. szám alatti, perbeli lakás a felperes tulajdonában áll. A lakásban a melegvizet és a fürdőszoba fűtését kéménybe csatlakozó gázkészülékek biztosítják. A perbeli lakás felett lévő I. emeleti lakás felújítási munkálatai során a kéménybe építési törmelék került, a kémény megsérült. A perbeli lakásban lévő gázkészülékek ezt követő hibás működése miatt végzett vizsgálatok során a gázszolgáltató cég a gázszolgáltatást megszüntette, kéményseprő szakvélemény beszerzését írta elő. A F. K. Kft. megállapította, hogy a megrongálódott kémény nincs ellátva megfelelő belső szigeteléssel. Gázkészülékek működtetésére a belső szigeteléssel történt ellátást követően van mód.

A 2007. június 6-án tartott társasházi közgyűlésen a jelenlévők 500.000 Ft célbefizetést szavaztak meg az alperes kéményeinek felújítására. A 2. számú határozattal arról döntöttek, hogy a felperes lakásához csatlakozó kémény bélelésének költségét a felperesnek kell viselnie.

A határozathozatalt megelőző vita során a tulajdonostársak utaltak a szervezeti-működési szabályzatban foglaltakra és arra, hogy az alperes társasházban lévő más kémények esetében is az érintett tulajdonosok a saját költségükön végeztették el a belső szigeteltetést.

A felperes a 2007. augusztus 3-án benyújtott keresetében kérte a 2007. június 6-án tartott közgyűlésen hozott 2. számú határozat érvénytelenségének megállapítását. Arra hivatkozott, hogy a támadott határozat a szervezeti- és működési szabályzat III/5. pontjába ütközik. Aszerint ugyanis a kémény bélelésének költségeit az érintett lakás tulajdonosa kizárólag akkor köteles viselni, ha a kémény bélelését a lakásban végzett felújítási munkálatok tették szükségessé. A perbeli esetben azonban a kémények életveszélyes állapota és a szakhatóság előírása miatt kellett e munkálatot elvégeztetni. Annak költségeit ezért az alperesnek kell viselnie. A lakás rendeltetésszerű használatra a kémény bélelése hiányában alkalmatlan.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Ő is a szervezeti-működési szabályzat III/5. pontjára hivatkozott. Állította, hogy annak helyes értelmezése szerint a kémény bélelésének költsége a kéményt használó tulajdonost, és nem a társasházi közösséget terheli.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetének helyt adott. Megállapította, hogy az alperes 2007. június 6-i közgyűlésén elfogadott 2. számú határozat érvénytelen.

Ítéletének indokolásában utalt arra, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. /továbbiakban: Tht./ 24. § /1/ bekezdése értelmében a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányadok szerint akkor terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik. Az elsőfokú bíróság az alperes szervezeti-működési szabályzatának III/5. pontját akként értelmezte, hogy a kémények bélelésének költségeit kizárólag a külön tulajdonban álló lakásban elvégzett, nem feltétlenül szükséges felújítási munkálatok esetén

kötelesek az érintett tulajdonosok viselni. Figyelemmel arra, hogy a perbeli kémény rendeltetésszerű használatának biztosítása, az életveszélyes helyzet megszüntetése miatt kellett a perbeli munkálatokat elvégeztetni, azok költségei, mint a közös tulajdont érintő költségek a tulajdonostársakat, tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

Az elsőfokú bíróság kifejtette azt is, hogy a támadott határozat nemcsak a szervezeti-működési szabályzattal, illetve a Tht. 24. § /1/ bekezdésével ellentétes, hanem a felperes jogos érdekét is lényegesen sérti.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

Álláspontja az volt, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan tárta fel, a szervezeti-működési szabályzatot azonban tévesen értelmezte. A másodfokú bíróság szerint a hatósági engedélyhez kötött munkák tekintetében a tulajdonostársak szándéka az volt, hogy függetlenül attól, hogy e munkálatokra milyen okból kerül sor, a költségeket az érintett tulajdonostársak viseljék. Nem volt ezért jogi jelentősége annak, hogy a felperes lakásában lévő, már korábban üzembehelyezett készülékek, vagy újabb korszerű készülékek miatt volt-e szükség a kémények bélelésére.

A felperes a jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmében kérte annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Arra hivatkozott, hogy a támadott határozat a Tht. 24. § /1/ bekezdését sérti. A közös tulajdonban álló kémény fenntartásának költsége, illetve a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás ugyanis annak értelmében a tulajdonostársakat terheli, a tulajdoni hányaduk szerint. Állította, hogy a szervezeti-működési szabályzat ettől az általános szabálytól eltérést csak akkor enged, ha a hatósági engedély köteles munka elvégzésére egy nem feltétlenül szükséges felújítás miatt kerül sor. A perbeli esetben életveszélyes helyzetet kellett elhárítani, ezért a kéménybélelés elvégzésének költségét valamennyi tulajdonostársnak viselnie kell.

Az alperes a jogerős ítélet hatályban fenntartását indítványozta. Vitatta a felperes által állított jogszabálysértéseket.

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

A peres iratok között fellelhető szervezeti-működési szabályzat III/5. pontja szó szerint az alábbiakat tartalmazza: "a tulajdonos kötelezettségei köré tartozik:" ... a lakás jelentősebb felújításakor az engedélyköteles munkák elvégzése, saját költségén pl. cirkó felszerelése esetén a kémény bélelése, továbbá a tulajdonos köteles átadni a közös képviselőnek az engedélyek másolati példányait,".

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a másodfokú bíróság a szervezeti-működési szabályzat említett rendelkezéseit helytállóan értelmezte. A kéménybéleléssel kapcsolatos költségviselés tekintetében példálózó megjelölés arra utal, hogy nemcsak felújítási munkálatok, hanem más, olyan munkálatok elvégzése során is, amikor valamely berendezés működtetéséhez belső szigeteléssel ellátott kémény szükséges, a hiányzó szigetelés költségeit, az adott kéményt használó, érintett lakás tulajdonosának kell viselnie.

Ebből az értelmezésből következik, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, mert a Tht. 24. § /1/ bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a közös tulajdonba tartozó épületrész fenntartásával, illetve a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadással kapcsolatos költségviselés általános szabályaitól, a szervezeti-működési szabályzatban foglaltak szerint a tulajdonostársak el kívántak térni. A kémény béleléssel összefüggő költségeket nem valamennyi tulajdonostárs között, azok tulajdoni hányada szerint kívánták megosztani, hanem kimondták: az érintett kéményt használó lakástulajdonost terheli a kéménybéleléssel összefüggő kiadás.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel, a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján, a jogszabályoknak megfelelő, eljárási szabálysértés nélkül hozott jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése, illetve 78. § /1/ bekezdése alapján a felperesnek meg kell fizetnie az alperes jogi képviselési munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét.

A 6/1986. /VI.26./ IM rendelet 14. §-a értelmében, a teljes személyes illetékmentességet élvező felperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2009. október 20.

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

A kiadmány hitelül:
bírószági írnok