

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Bajáki Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a Szinay Ügyvédi Iroda (által képviselt **alperes** ellen, **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt, a Miskolci Városi Bíróságon 26.P.20.359/2006. számon indult, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2006. november 28-án kelt, 3.Pf.21.895/2006/5. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes 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 Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság, 3.Pf.21.895/2006/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes a keresetében, az írásbeli szavazás eredményeként meghozott 5/2005. számú társasházi határozat érvénytelenségének megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy annak a közös költségre, a felújítási alapra, a gázóra alapidíjra, a lépcsőházi fűtésre vonatkozó rendelkezése a 37 négyzetméteres lakás tulajdonosainak mint kisebbségnek, jogos érdekeit lényegesen sérti. A lakás alapterületével arányos négyzetméterenkénti, illetve a tulajdoni hányaddal arányos, költségmegosztással szemben a támadott határozatban írt módon kiszámított költségek reájuk eső összege magasabb, fajlagosan, négyzetméterre, illetve tulajdoni hányadra vetítve, mint a társasházban lévő nagyobb alapterületű lakás tulajdonnal rendelkezőkre eső költségek összege.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte őt, az alperes perköltségeinek megtérítésére.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (továbbiakban: Tht.) 24.§ /1/ bekezdése értelmében nem volt akadálya annak, hogy a felperes által támadott határozatban megjelölt költségeknek, a tulajdonos társakra eső összege, a tulajdoni hányadtól eltérően, a szervezeti és működési szabályzatban (a továbbiakban: SZMSZ) foglaltak szerint kerüljön meghatározásra. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy a költségek felosztása 20 éve a támadott határozatban rögzített módon történik. A kisebb lakások tulajdonosainak terhére mutatózó fajlagos többletkiadás mértéke lényegesnek nem tekinthető. A bíróság mérlegelte azt is, hogy a felperes által támadott határozatot, a vele azonos méretű lakás tulajdonnal rendelkezők közül néhányan megszavazták, továbbá hogy a 11 érintett tulajdonos közül, kizárólag a felperes élt keresettel.

A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárás során, a megyei bíróság, az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, az alperes másodfokú perköltségeinek megtérítésére.

Álláspontja az volt, hogy a keresettel támadott határozat sem jogszabályt, sem az alapító okiratot, sem a SZMSZ-t nem sértette. A másodfokú bíróság kifejtette: a perben feltárt összes körülmény egybevetése alapján arra következtetett, hogy az 5/2005. számú társasházi határozat a kisebbség érdekeit lényegesen nem sérti. Mérlegelte, hogy az alperesi társasház közös tulajdoni részeinek használata pontosan nem mérhető. Akár a tulajdoni hányad szerinti, akár a tulajdonosok, vagy a tényleges használók száma szerinti költségmegosztás a tulajdonostársak egy részének érdekeit sértheti. A kislakásokra vetített nagyobb arányú közös költséghányad által okozott érdeksérelem kapcsán rámutatott, hogy a közös helyiségek használatának mértéke nem függ a külön tulajdoni hányad nagyságától. Kisebb lakást is, és azzal összefüggésben a közös tulajdoni részeket is használhatja több személy, nem csak a nagyobb alapterületű lakást.

A felperes a jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmében annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a keresetének való helyt adást kérte. Állította, hogy az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló

bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelték. Tévesen következtettek arra, hogy az 5/2005. sz. határozat lényegesen nem sérti a kisebbség jogos érdekeit. Hangsúlyozta, hogy az egy lakásra eső 7.000-8.000 Ft-os többletkiadás, 11 lakásra vetítve, évente 100.000 Ft többlet teherviselést jelent. Jogszabálysértésként a Tht.24.§ /1/ bekezdésének, a 42.§ /1/ bekezdésének megsértésére hivatkozott.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján, a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy a felperes által állított jogszabálysértések nem állnak fenn.

A felperes kereseti kérelme alapján az eljáró bíróságoknak azt kellett vizsgálniuk, hogy a Tht.24.§ /1/ illetve /2/ bekezdés a)b) és d) pontja szerint hozott 5/2005. számú társasházi határozat valóban lényegesen sérti-e a kisebbség jogos érdekeit.

A felperes állításával ellentétben, mind az elsőfokú bíróság, mind a másodfokú bíróság helytállóan - a Pp.206.§ /1/ bekezdésben írt szabályok megtartásával valamennyi körülményt mérlegelve - következtetett a kereset megalapozatlanságára. A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, kialakult gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére csak rendkívül kivételesen, iratellenes, a logika szabályait kirívóan ellentétes mérlegelés esetén van lehetőség. A fenti feltételek az adott ügyben nem állnak fenn. Az eljáró bíróságok helyesen utaltak arra, hogy a társasház tulajdoni és használati viszonyaira tekintettel, olyan költségviselési szabályokat megalkotni nem lehet, amely ne járna a tulajdonostársak valamelyikének érdeksérelmével. Figyelemmel arra azonban, hogy az alperesi társasházban közel 20 éve kialakult számítási mód alapján került sor az 5/2005. számú határozatban a költségviselési szabályok megállapítására, továbbá, hogy kizárólag a felperes élt keresettel, valamint hogy a felperessel azonos alapterületű lakással rendelkezők közül is volt, aki a felperes által sérelmesnek tartott határozatot megszavazta, a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme nem volt megállapítható. Nem volt helye ezért a támadott társasházi határozat érvénytelensége megállapításának a Tht.42.§ /1/ bekezdése alapján.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a kifejtettekre tekintettel úgy ítélte, hogy a jogerős ítélet a jogszabályoknak

megfelel, sem a Tht.24.§ /1/ bekezdését, sem a Tht.42.§ /1/ bekezdését nem sérti. A jogerős ítéletet ezért hatályában fenntartotta a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztette elő, a felülvizsgálati eljárás során tartott tárgyaláson nem jelent meg. Igazolt eljárási költsége nem merült fel, ezért a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp.270.§ /1/ bekezdése alapján alkalmazandó 78.§/1/ bekezdésében foglaltak szerint, a javára perköltséget nem állapított meg.

Budapest, 2007. október 1.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró
Dr.Bodor Mária sk. bíró

PG.

Kiadmány hitelélül:

Piller Gizella
(bíróági írnok)