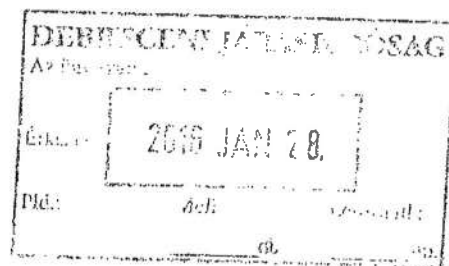


DEBRECENI TÖRVÉNYSZÉK

2.Pf.21.281/2015/4. szám



A Debreceni Törvényszék, mint másodfokú bíróság a

I. rendű,

II. rendű,

III. rendű,

V. rendű, a I

) pertárs által képviselt

VII. rendű

) pertárs által képviselt E

I) VIII. rendű felpereseknek – az elsőfokú eljárásban előbb

E), utóbb és a fellebbezési

eljárásban is) által képviselt

Debrecen, B) m)

alperes ellen *közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása* iránt indított perében – mely perbe az alperes oldalán a

) beavatkozó beavatkozott – a Debreceni Járásbíróság 6.P.22.846/2013/56. sorszámú ítélete ellen az alperes által 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét **megváltoztatja**, és a felperesek keresetét teljes egészében elutasítja; mellőzi az alperesnek I. rendű felperes javára perköltségben marasztalását; továbbá az alperesnek állam által előlegzett költségben marasztalását és az I-II-III. és a VII. rendű felperes állam által előlegzett költségben marasztalását 186.292 (száznolcvanhatezer-kétszázkilencvenkettő) Ft-ra felemeli.

Kötelezi az I-II-III., V., VII-VIII. rendű felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az alperesnek 15 nap alatt 57.340 (ötvenhétezer-háromszáznegyven) Ft együttes első- és másodfokú perköltséget, továbbá I-II-III. és VII. rendű felperest kötelezi, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak 13.080 (tizenháromezer-nyolcvan) Ft állam által előlegzett költséget a Debreceni Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság felperesek keresetének részben helytadó és az alperesi társasház 3/2013. (VIII.21.) számú közgyűlési határozata érvénytelenségét megállapító ítélete ellen alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását kérte és a kereset teljes elutasítását.

Az I-III., V., VII-VIII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Az alperesi beavatkozó a fellebbezési eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét az 1952. évi III. tv. (továbbiakban: Pp.) 253.§ (3) bekezdése alapján nem érintette.

A törvényszék a fellebbezést megalapozottnak találta.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a törvényszék a fellebbezési eljárásban a bírósági igazságügyi műszaki szakértő és a bírósági igazságügyi épületgépész szakértő nyilatkozatára figyelemmel kiegészíti az alábbiakkal:

Az alperesi társasház keresettel támadott közgyűlési határozatába foglalt munkálatok elvégzése műszakilag indokolt volt, az időszerűvé vált és az épület főszerkezetét érintő karbantartást megoldó felújítási jellegű munkálatok kerültek elvégzésre.

A társasház ingatlan műszaki értékének elenyésző részét kitevő költségvállalás mellett az avultság folytán jelentkező hőhidasság (panelhézagok és tetőszerkezet vonatkozásában) kiküszöbölése mellett az érintett rész vonatkozásában a tető beázás problémája is megszüntetésre került, az alsó szint földemének és a homlokzat hőszigetelésének következtében az épület összenergia felhasználása csökkent, nemcsak a téli fűtési, hanem a nyári hűtési költséget érintően is.

Az épület hőtechnikai tulajdonságai jelentős javulása és az esztétikusabb megjelenés nemcsak a műszaki érték ingatlanforgalmi értékben is megjelenő növekedésével jár, hanem a benn lakók komfortérzetét is javítja.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 42.§ (1) bekezdése szerint, ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba, vagy a szervezeti működési szabályzatba ütközik, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

A felperesek jogszabálysértésre hivatkozással az elsőfokú bíróság által helytállóan megállapítottak szerint a támadott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását alaptalanul kérték.

Az elsőfokú bíróság a kisebbség jogos érdekei lényeges sérelme fennálltának megállapítása érdekében szakértői bizonyítást folytatott le, a bizonyítás eredményét azonban nem okszerűen mérlegelte akkor, amikor a 3. sorszámú közgyűlési határozat érvénytelenségét megállapította.

A törvényszék rámutat arra, hogy a kisebbség érdekének sérelme megállapítása a konkrét tényállásra figyelemmel történhet, a bíróságnak arról a Pp.206.§ keretei között valamennyi körülmény figyelembevételével kell döntenie. Helytelen volt tehát az elsőfokú bíróság eljárása, amikor csupán

egy tényezőt, a téli fűtési költségmegtakarítást figyelembe véve matematikai úton kiszámított megtérülés mellett a 3/2013. (VIII.21.) számú közgyűlési határozat kisebbség jogos érdekét sértő voltát állapította meg.

A törvényszék rámutat a szakvéleményekre hivatkozással arra, hogy a 30 lakásos társasház koránál fogva az időszakos karbantartás elvégzésére már megérett, az elvégzendő munkálatok műszakilag indokoltak voltak, a vállalkozói díj nem volt aránytalanul magas, az állagromlást megakadályozásán túlmenően a műszaki értéket is növelő beruházás került a társasház által elvégeztetésre.

A beruházás költségét a lakók teherbírására is tekintettel a társasház hitelfelvétellel teremtette elő. A hitelt igen hosszú futamidő alatt (60 hónap) havi 10.000 Ft-os alig meghaladó összegben kell a tulajdonostársaknak törleszteni úgy, hogy a felújítás (korszerűsítés) kedvező hatását már a munkálatok elvégzésétől kezdve élvezhetik. Műszaki szempontból értéknövelő, hőtechnikai tulajdonságokat javító, az épület összenergia felhasználását csökkentő beruházás elvégzése történt, amely az épület külalakjának és a benne lakók komfortérzetének javulását is eredményezte. A munkálatok elvégzése indokolt volt, és az épület műszaki értékének töredékét képezte a bekerülési költség.

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperesek keresetét teljes egészében elutasította, a fentiek alapján ugyanis megállapította, hogy a 3/2013. (VIII.21.) számú közgyűlési határozat érvénytelensége a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmére hivatkozással nem állapítható meg.

A megváltozott pernyertesség okán a törvényszék az elsőfokú bíróság perköltségfizetésre vonatkozó rendelkezéseit is módosította. Mellőzte alperesnek I. rendű felperes javára perköltségben történő marasztalását. A pervesztes felperesek kötelesek együttes első- és másodfokú perköltséget az alperesnek megfizetni. A perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíjra és a lerótt fellebbezési illeték összegére figyelemmel határozta meg a törvényszék.

A törvényszék a költségmentességi kedvezményben nem részesülő felperesek kötelezte pervesztességük okán a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az állam által előlegzett költség megfizetésére mind az első-, mind a másodfokú eljárásban.

Debrecen, 2015. december 15.

Dr. Drexler Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Czinege Anikó sk. előadó bíró,
Dr. Magyar Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -



