



A Magyar Köztársaság nevében !

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

Dr. Süle István ügyvéd (1063. Budapest, Szondi utca 62.) által képviselt

() felperesnek

közös képviselő () által képviselt

, Levelezési cím:

Társasházközösség (1142. Budapest, Ilka utca 56.) alperes ellen

Dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072. Budapest, Klauzál tér 16.) által képviselt

() alperesi beavatkozó ellen

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 50.000.- (Ötvenezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet ennél a bíróságnál lehet írásban, 3 példányban benyújtani.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték az Állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, vagy csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, illetve ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, bármelyik fél kérheti, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

INDOKOLÁS

Az alperesi társasházban tulajdonostárs a felperes, aki több tulajdonostársával együtt 2005. évben levált a közös fűtési rendszerről és lakásában egyedi fűtést alakított ki.

A társasház alapító okiratának II. fejezet XVIII. pontja alatt megjelölt gáz alap-és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a kazánház a tulajdonostársak közös tulajdonában áll. Az alapító okirat IV. fejezet 5. pontjának rendelkezése szerint a közös tulajdonban lévő berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik a tulajdonostársak, akik a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek.

A tulajdonostársak 2005. június 15. napján közgyűlést tartottak, ahol napirenden szerepelt a központi fűtési rendszerről történő leválás kérdése. A tulajdonostársak ezen tárgykörben a közgyűlésen érdemi döntést nem hoztak.

Ezt követően a 2006. május 20. napján kelt meghívóval a közös képviselő 2006. május 29. napjára ismételt közgyűlést hívott össze, melyen ismét napirenden szerepelt a fűtési rendszer további üzemeltetésének megbeszélése. A közgyűlésen az 5. napirendi pont keretében elhangzott, hogy a központi rendszeren maradt hat lakás fűtés helyzetére megfelelő megoldást kell találni, mivel a meglévő rendszer és kazán nem megbízható. A közös képviselő javaslata alapján a kialakult helyzet megoldására a közgyűlés egyhangúlag támogatta az alábbiakat:

- *Mind a levált és a rajtamaradt tulajdonosok által a felújítási alapba ezidáig befizetett és fel nem használt pénzeszeget – közel 1,2 millió Ft-ot – a rendszeren maradt tulajdonosok fűtésrendszerének átépítésére és közvetlenül a lakásaikhoz vezető fűtés csövek kicserélésére és rekonstrukciójára – beleértve a kazán helyiségben szükséges munkákra – fordítja. A felújított rendszer üzembe helyezése után, és technikai jóváhagyás után, lehetőség válhat a levált tulajdonosok lakásain belül átmenő nem használatos csövek megszüntetésére saját költségen.*
- *A szükséges munkák elvégzéséhez beleértve a felmérést is a lakók bejárását biztosítanak lakásaikba, illetve jövőbeni karbantartáshoz amennyiben szükséges.*
- *Mindehhez a rendszeren maradó lakások tulajdonosai kizárólagos használati jogot kell kapjanak a kazánhelyiséghez és a hozzátartozó gázóra helyiséghez.*

A felperes keresetet terjesztett elő alperessel szemben, melyben a fenti rendelkezés, mint „közgyűlési határozat” érvénytelenségének megállapítását és az alperes perköltségben történő marasztalását kérte. Keresete indokaként előadta, miszerint 2005. év folyamán vált le a központi fűtésről és a leváláshoz a tulajdonostársak előzetesen írásbeli hozzájárulásukat adták. A 2006. május 29-ei közgyűlésre szóló meghívót csak 3-4 nappal a közgyűlés előtt kapta kézhez a Ttv. 33. §. (2) bekezdésében írtak ellenére és a meghívóhoz a közös képviselő nem csatolt előterjesztéseket, holott szükséges lett volna olyan közös költség kimutatás, illetve kalkuláció, mely a központi fűtést igénybe vevők és a közös fűtési rendszerről leváló tulajdonosok által fizetendő költségeket részletesen tartalmazza. Az előkészítetlen közgyűlésen a tulajdonosok nem

tudtak megnyugtató döntést hozni a differenciált költségviselés ügyében, így a kérdés tárgyalását a szükséges adatok beszerzésére tekintettel elhalasztotta a következő közgyűlésre. Ugyanakkor a közgyűlés az 5. számú napirendi pont keretében tárgyalta a fűtésrendszer további üzemeltetésének kérdését. A közgyűlés e tárgykörben alakszerű, szabályos határozatot nem hozott, de a második oldal utolsó előtti bekezdésében, megfogalmazásában döntés jelleggel elrendelte, hogy a felújítási alapba ezidáig befizetett és nem felhasznált közel 1.200.000.-Ft-ot a rendszeren maradt tulajdonosok fűtésrendszerének átépítésére és közvetlenül a lakásaikhoz vezető fűtőcsövek kicserélésére és rekonstrukciójára fordítja. Ezen túlmenően rendelkeztek a lakásokba történő bejárás biztosításáról és a rendszeren maradó lakás tulajdonosok részére kizárólagos használati jog biztosításáról a kazán helyiséghez. Álláspontja szerint ezen rendelkezések sérelmesek számára, mivel a leválás következtében a kazánt semmilyen formában nem veszi igénybe, így csupán annak az állaga fenntartásához szükséges költségek terhelhetik őt. Sérelmezte a közgyűlés döntését azért is, mert a külön tulajdonban lévő lakását a fűtésrendszer csöveinek átvezetéséhez igénybe kívánják venni és köteleznék őt a jövőbeni karbantartási munkák és bejárás tülésére. Elfogadhatatlan a döntés a tekintetben is, hogy a fűtési rendszeren maradó lakások tulajdonosai kizárólagos használati jogot kapjanak a kazánház helyiségre, mivel az változatlanul a közös tulajdon tárgyát képezi, így annak használatából egyik tulajdonostárs sem zárható ki. Sérelmes továbbá a döntés azért is, mert a felújítási alapban meglévő összeget a fűtési rendszer felújítására kívánják fordítani, amit ő nem vesz igénybe, ezért annak felújítási költségei viselésére sem kötelezhető, csak ha a kazán hatóságilag igazolhatóan életveszélyes lenne. A fűtési rendszer működtetésének költségeit kizárólag az azt igénybe vevő tulajdonosoknak mint fogyasztóknak kell megfizetniük és ugyanez vonatkozik a fűtési rendszer karbantartására és felújítására is.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes per költségekben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint a közgyűlésen az 5. napirendi pontban nem született alakszerű közgyűlési határozat, a tulajdonostársak csupán egyhangúlag kifejezték támogatásukat a közös képviselő által javasoltakhoz. Ennek megfelelően a per alakszerű közgyűlési határozat hiányában okafogyott. Előadása szerint, amennyiben a bíróság álláspontja szerint ezen napirendi pontban a tulajdonostársak közgyűlési határozat elfogadásáról döntöttek, úgy alaptalan a kereset egyrészt azért, mivel a közgyűlési meghívót a törvényben írt határidőn belül postaláda útján eljuttatta a közös képviselő a tulajdonostársak részére, másrészt nem sérti a felperesek jogos érdekeit figyelemmel arra, hogy a társasház fűtési rendszere úgy került kialakításra, hogy a közös tulajdonú kazánházban közös tulajdonú kazánok biztosították a házban lévő tizenegy lakás hőellátását. Az egész rendszer tizenegy lakás ellátására lett tervezve, ennél kevesebb lakás esetén a működtetésük nem gazdaságos. A fűtési rendszer kiépítésére az 1980-as évek közepén került sor, tehát erősen elavult, elhasználódott, az üzemeltetés költséges és bizonytalan, teljes felújításra szorul. A két kazán közül az egyik régóta nem működik, és a másik is rossz állapotban van, leállása esetén a fűtésrendszeren lévő lakások hőellátása megszűnne, így a felújítás halaszthatatlan. Mindezzel felperesek is tisztában voltak amikor leváltak a közös fűtési rendszerről, ráadásul úgy, hogy a közös fűtési rendszer fenntartási és működtetési költségének viselése kérdésében megállapodás köztük és a rendszeren maradó tulajdonostársak között nem született. Nem történt meg továbbá a megmaradt fűtésrendszernek az átalakítása sem a lecsökkent lakásszám által indokoltaknak megfelelően. A közgyűlésen résztvevő tulajdonostársak által támogatott javaslatok összességében három dologról szólnak, nevezetesen a fűtési rendszer

felújításáról, a felújítás elvégzése érdekében a lakásokba való bejutás biztosításáról, illetőleg a kazánház helyiség kizárólagos használatáról. A működési költségek tekintetében az érintett közgyűlésen nem született alakszerű határozat, így irreleváns jelen perben azon felperesi hivatkozás, hogy ehhez nem kíván hozzájárulni. Felperes azon magatartása, hogy az elavult és felújításra szoruló fűtési rendszert a többek nyakán hagyva abból kilépett és annak működtetését gazdaságtalanná tette a többi leváló tulajdonossal együtt, a felújítási költségekhez pedig nem kívánnak hozzájárulni, - noha a fűtési rendszer közös tulajdonú jellegét elismerik és ragaszkodnak is ahhoz - súlyosan méltánytalan és jogos érdeket sértő a többi tulajdonostárs számára.

A per során a bíróság az 5. számú jegyzőkönyvbe foglalt végzésével megengedte, hogy tulajdonostárs a perbe beavatkozzon az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében. Jogi érdeke alátámasztására előadta, hogy a társasházban lévő tizenegy darab lakásból hét az ő tulajdonát képezi, így az ő jogos érdekei lényeges sérelmét jelenti a felperes azon magatartása, hogy a közös fűtési rendszerről levált és annak költségeihez a továbbiakban nem kíván hozzájárulni. Ez lehetetlenné teszi azt, hogy a felújítási alapot a közös fűtési rendszer felújítására fordítsák, mely felújítást részben a leváló tulajdonosok magatartása tett szükségessé azáltal, hogy a rendszer a kevesebb lakásszám mellett nem működtethető gazdaságosan, így átalakítása elkerülhetetlen. Ezen túlmenően amennyiben a szükséges munkálatok elvégzéséhez a leváló tulajdonosok nem teszik lehetővé a lakásukba történő bejutást, ahol a mai napig közös fűtési csövek futnak, a felújítás elvégzése gyakorlatilag lehetetlenné válna. Mindezek alapján a kereseti kérelem elutasítását és a felperes költségei viselésére kötelezését kérte.

A felperes kereseti kérelmét változatlan tartalommal fenntartva hivatkozott arra, miszerint időközben az alperesi beavatkozó két tulajdon kivételével megvásárolta a társasházban lévő ingatlanokat, így a leválás csak a felperest érinti kizárólagosan. Előadása szerint a közös képviselő a vitatott határozat tartalmának megfelelően járt el, a felújítási alapon ugyanis már nincsen pénz. Egyebekben pedig azért vált le a közös fűtési rendszerről, mivel elégtelen volt a fűtés a lakásában, abban a közös fűtési rendszer nem biztosította megfelelően a kívánt hőmennyiséget.

Az alperes ellenkérelmét változatlanul fenntartva hivatkozott arra, hogy a közgyűlésre szóló meghívót annak kelte napján, vagy a következő napon bedobta a tulajdonostársak postaládájába, illetőleg a faliújságra is kifüggesztette. Azt nem vitatta, hogy a felújítási alapon már nincsen pénz, ezt azonban nem a kazán felújítására, illetőleg a fűtési rendszer rekonstrukciójára fordították, hanem az időközben szükségessé váló kiadásokat finanszírozták ezen összegből. Ezen túlmenően jelentős összegű közös költség tartozások állnak fenn, így esély sincs a kazán felújítására, ami időközben kilyukadt és nem is tudja kiszolgálni a tulajdonosok igényeit. Előadta továbbá, hogy a fűtési rendszerről levált tulajdonostársakkal nem sikerült megállapodniuk a költségviseléssel kapcsolatosan.

Az alperesi beavatkozó változatlan álláspontot képviselt a tekintetben, hogy a közgyűlésen az 5. napirendi pontban nem született közgyűlési határozat. Előadta továbbá, hogy a 2006. november 6-ai közgyűlésen a tulajdonostársak megszavazták, hogy a közös fűtési rendszer fenntartásához, valamint felújításához valamennyi tulajdonostársnak tulajdoni hányad arányában hozzá kell járulnia. Előadta továbbá, hogy a felperes ezen határozatot is megtámadta, melynek

érvénytelensége iránt jelenleg is per van folyamatban a bíróság előtt. Felújítási alap képzésére lehetősége van a háznak és ezt olyan felújításra költi el, ami a legindokoltabb, ez pedig jelenleg a fűtési rendszer felújítása, ami nem valósulhat meg felperesi közreműködés nélkül, s alperes éppen a jogellenes leválások következményei végett kényszerül abba a helyzetbe, hogy gondoskodjon arról, hogy az egyes lakásokban maradt nem használt csöveket eltávolítsa. A meghívók vonatkozásában észrevételezte, hogy a felperes a vitatott közgyűlésen megjelent és ott nem jelezte, hogy későn kapta volna meg a meghívót.

A felperes a per során indítványozta igazságügyi hőtechnikai szakértő kirendelését annak bizonyítására, hogy a közös fűtésrendszer a lakása megfelelő fűtését nem tudta biztosítani és valószínűleg a felújított rendszer sem lesz alkalmas a megfelelő hatásfok elérésére. Megjegyezte továbbá, hogy jelenleg két lakás kivételével az összes lakás az alperesi beavatkozó tulajdonában van, melyek több mint fele ugyancsak egyedi fűtéssel működik, vagyis a központi fűtési rendszerről ezek a lakások is már leváltak, így jórészt az alperesi beavatkozó sem veszi igénybe a közös fűtési rendszert.

Az alperes és az alperesi beavatkozó is változatlanul fenntartotta azon álláspontját, miszerint a közgyűlés 5. napirendi pontjában alakszerű közgyűlési határozatok nem születtek, csupán a tulajdonosok álláspontjának kifejtésére került sor alapelvek rögzítésével, melyek érvénytelensége nem állapítható meg. Az alperesi beavatkozó pedig rögzítette, miszerint a tulajdonában lévő két lakásban található csak egyedi cirkó fűtés, ezeket pedig már így vásárolta meg.

A felperes keresete alaptalan.

A társasházakról szóló 2003. évi. CXXXIII. törvény (Ttv.) 42. § (1) bekezdése szerint, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A Ttv. 20. § (1) bekezdés c) pontja szerint, a tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

A Ttv. 23. § (2) bekezdése szerint, a közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A Ttv. 24. § (1) bekezdése szerint, a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A Ttv. 33. § (2) bekezdés szerint, sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló

épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

A tulajdonostársak az általuk sérelmesnek tartott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérhetik keresetükben az általuk megjelölt érvénytelenségi okok alapján. A közgyűlési jegyzőkönyv tartalma nem támadható, csak és kizárólag a közgyűlési határozatok, mivel azok bírnak kötelező érvénnyel a tulajdonostársak számára, ezek tartalmazznak ugyanis kötelezettségeket, illetőleg végrehajtható döntéseket.

Jelen perben a bíróságnak mindenekelőtt azon kérdésben kellett döntenie, hogy az 5. számú napirendben született-e alakszerű közgyűlési határozat, amely a felperes által támadható. A bíróság álláspontja szerint egyértelműen megállapítható a közgyűlési jegyzőkönyvből, hogy az 5. számú napirendi pont keretében nem született alakszerű közgyűlési határozat, így nincsen olyan döntés mely kötelező érvénnyel bírna és így megtámadható lenne. A közgyűlési jegyzőkönyvből ugyanis kitűnik, hogy az 5. számú napirendi pont tárgyalását megelőzően születtek határozatok az egyes napirendekben, ezeket minden esetben egyértelműen határozatként jelölték meg a közgyűlési jegyzőkönyvben. Ezzel szemben az 5. számú napirendi pont megbeszélését követően nem fogadtak el határozatokat a tulajdonostársak, csupán támogatták a közös képviselő által javasoltakat. Ezt támasztja alá azon körülmény is, hogy a tulajdonostársak ezt követően ugyanezen tárgykörben ismételten közgyűlést tartottak, amelyen ismét napirenden szerepelt a fűtési rendszer és a költségviselés kérdése és a napirendi pontok tárgyalását követően konkrét határozatok is születtek a fűtésrendszer fenntartásának és felújításának költségviselése kérdésében és a tulajdonostársak döntöttek felújítási alap létrehozásáról a fűtési rendszer felújítási munkálatai megvalósítása érdekében.

Figyelemmel arra, hogy a fentiekben kifejtettek alapján a bíróság álláspontja szerint az 5. számú napirendi pont keretében nem született közgyűlési határozat, így az nem támadható meg, ezért a felperes alaptalan kereseti kérelmét elutasította.

Rámutat a bíróság azon körülményre, hogy amennyiben az 5. számú napirendi pont keretében alakszerű határozat elfogadására került volna sor, annak érvénytelensége akkor sem lenne megállapítható a felperes által megjelölt érvénytelenségi okok alapján. A felperes ugyanis a per során nem bizonyította, hogy nem telt el a Ttv-ben meghatározott 8 nap a közgyűlési meghívó megküldése és a közgyűlés időpontja között, másrészt érdeksérelem e vonatkozásban semmiképpen sem érhetne, hiszen a fűtési rendszer problémája évek óta napirenden szereplő kérdés volt, így nem igényelt hosszú időt ezen témakörben a közgyűlésre történő felkészülése. Ezen túlmenően a kisebbségi érdeksérelem fennállása sem nyert bizonyítást a per során figyelemmel azon tényre, hogy a fűtési rendszer akkor is a tulajdonostársak közös tulajdonában marad, ha arról valamely tulajdonostárs szabályszerűen – a jogszabály által megkívánt valamennyi feltételt teljesítve – vált le. Ebből pedig az következik, hogy a leválás következtében is viselnie kell a leváló tulajdonostársnak a közös tulajdonba tartozó berendezések (fűtési rendszer) fenntartásának és felújításának költségét, másrészt pedig a leválás jogszabályban meghatározott egyik feltétele az is, hogy a leválni szándékozó tulajdonostársnak olyan helyzetet kell biztosítania a közös fűtési rendszerben bennmaradó tulajdonosok számára, mintha a leválásra nem is került


volna sor, azaz a leválás következtében felmerülő költségeket , többlet kiadásokat a leváló tulajdonosnak kell viselnie. Amennyiben pedig a közös tulajdonban lévő fűtési rendszer elavult, korszerűtlen, felújításra szoruló – nem tudja a kívánt hőellátást biztosítani – úgy nem az a megoldás, hogy arról leválnak, hanem a tulajdonostársak a fűtési rendszer teljes felújításával tudják biztosítani, hogy lakásaikban megfelelő legyen a hőellátás.

A bíróság a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a peresztes felperest az alperesi beavatkozót képviselő ügyvéd munkadíjából álló perköltség megfizetésére. A bíróság az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003 (VIII.22) IM. számú rendelet alapján mérlegeléssel állapította meg annak ellenére, hogy a beavatkozó az általa csatolt megbízási szerződésben kikötött összegben kérte megállapítani az ügyvédi munkadíj összegét. A megbízási szerződésben azonban nem csak a jelen per vitelével kapcsolatos megbízási díjat kötötték ki, hanem az alperesi társasházban található tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos peres, peren kívüli, illetőleg hatóság előtti eljárásban való képviselő ellátása vonatkozásában kötötték ki az ügyvédi munkadíj összegét meghatározott időtartamú ügyvédi jogi szolgáltatásra.

A bíróság a Pp. 220. § (3) bekezdés alapján tájékoztatta a feleket, hogy mely esetben kérhetik közösen a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását, és mely esetben kérhetik külön is, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

Budapest, 2009.április 16.

b í r ó

A kiadmány hitelül 

Az ítélet írásba foglalva: 2009.április 30.

Az ítélet leírva: 2009.április 30.