

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VII.21.183/2022/8.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Orosz Árpád bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe;

ügyintéző Dr. Nagy Zoltán ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Halmai Dávid ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: közös költség

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

48.Pf.631.569/2022/4.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

17.P.51.463/2021/12.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.631.569/2022/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a 2011. január 26-án hozott 1/2011. számú közgyűlési határozatával a tulajdoni hányadok alapján az alperest terhelő közös költség összegét 33.600 forintban

határozta meg. Az alperes a közös költséget rendszertelenül fizette, 2020 januárjától kezdve pedig egyáltalán nem tett eleget a fizetési kötelezettségének, ily módon – a felperes nyilvántartása szerint – 2020. októberéig 302.400 forint hátraléka keletkezett, melynek megfizetésére őt a felperes írásban felszólította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] Az alperes teljesítésének hiányában a felperes, az akkor már 537.600 forint és kamatai erejéig fennálló követelését fizetési meghagyás útján érvényesítette, az ellentmondás folytán perré alakult eljárásban pedig a keresetét változatlanul fenntartotta.

[3] Az alperes a keresetet jogalapjában és összegében is vitatta, annak elutasítását kérte. Rámutatott, hogy a társasház szervezeti-működési szabályzattal (a továbbiakban: SzMSz) nem rendelkezik, a közös költséget ugyanakkor nem a tulajdoni hányadok alapján állapította meg, ami – SzMSz hiányában – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 24. § (1) bekezdését sérti. A közös képviselő többszöri kérés ellenére sem engedett betekintést a társasház irataiba, jöllehet tulajdoni hányada alapján az alperes csupán havi 31.812 forint közös költség fizetésére lenne köteles. Mindezek miatt az 1/2011. számú közgyűlési határozat jogszabályba, és az ezzel egyezően tulajdoni hányad alapú költségviselést rögzítő alapító okiratba ütközik, továbbá kisebbségi jogos lényeges érdek sérelmével jár. A közös képviselő díjazása és a felperes pénzügyi iratainak vizsgálata céljából igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta amennyiben szükséges.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítélete indokolásában rámutatott, hogy a felperes követelését érvényes közgyűlési határozatra alapította. Indokai szerint az alperes által felhozott érvénytelenségi okokat a 2011-ben elfogadott közgyűlési határozattal szemben a törvényi határidőben lehetett volna érvényesíteni, az SzMSz hiánya pedig nem zárja ki, hogy a társasház a közös költség összegét megállapítsa. Az elsőfokú bíróság az alperes által indítványozott szakértői bizonyítást mint szükségtelent mellőzte.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyes indokaira utalva, a Pp. 383. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta. A fellebbezésre tekintettel emelte ki, hogy az alperes fizetési kötelezettsége érvényes közgyűlési határozaton alapul, az SzMSz hiánya és a Tht. 13. § (1) bekezdése és a (2) bekezdés b) pontja pedig nem értelmezhető úgy, hogy a közgyűlés nem dönthet a közös költség mértékéről, megfizetésének módjáról vagy határidejéről. A Kúria BH 2014.113. szám alatt közzétett határozata a kifejezett jogszabályi rendelkezést sértő közgyűlési határozat alkalmazását zárja ki, az SzMSz megalkotásának elmulasztását azonban a törvény nem szankcionálja. Hangsúlyozta: amennyiben az abban foglaltakkal nem értett egyet, az alperesnek a 2011. évi közgyűlési határozatot kellett volna megtámadnia, tíz év elteltével azonban annak érvénytelenségére már nem hivatkozhat, a hatálytalanság pedig közgyűlési határozat tekintetében nem értelmezhető. A szakértői bizonyítás mellőzése vonatkozásában egyetértett az elsőfokú bíróság indokaival.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[7] Hangsúlyozta, hogy az eljárás folyamán mindvégig hivatkozott arra: a társasház nem a valós tulajdoni hányadok alapján határozta meg a közös költséget, SzMSz megalkotása nélkül azonban a Tht. szerint erre nem volt lehetősége, ezért a felperes közös költség számítása jogellenes. A tulajdoni hányadának megfelelő közös költség a felperes által érvényesített összeggel szemben csak havi 31.812 forint, ami a peresített időszakra vonatkoztatva 28.608 forint különbözetet jelent, ez az összeg a felülvizsgálattal vitatott követelésrész.

[8] A Kúria BH 2014.113. szám alatt közzétett határozatára és a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek vizsgálatára alakult joggyakorlat-elemző csoportja által készített összefoglaló véleményre hivatkozott, amely szerint jogszabály kógens rendelkezését sértő közgyűlési határozatra megtámadás hiányában sem alapítható ítélet.

[9] Nézete szerint a Kúria kötelező erejű jogértelmezését a másodfokú bíróság indokolatlanul szűkítő módon vette figyelembe, különös tekintettel arra, hogy a Tht. szabályai kógenssek. Utalt arra is: önmagában az a körülmény, hogy évekig fizette a közös költséget, nem jelenti, hogy mértékének és számítása jogszerűségének vitatásától elállt.

[10] A Kúria Pfv.I.21.183/2022/2. számú végzésével az alperes kérelmére a jogerős ítélet felülvizsgálatát a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 409. § (3) bekezdése alapján engedélyezte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[12] Az alperes felülvizsgálati kérelmében arra az összefüggésre mutatott rá, melyet a Kúria a Pfv.I.20.098/2013/8. számú (a BH 2014.113. száma alatt is megjelent) közzétett határozatában fejtett ki: jogszabály kógens, közvetlen kötelezettséget tartalmazó rendelkezésével ellentétes a Tht. 42. § (1) bekezdése szerint meg nem támadott társasházi közgyűlési határozat, a konkrét esetben történő érvényesülésének a kötelező rendelkezéseket tartalmazó anyagi jogi jogszabályok szabnak határt. A jelen per tárgyát képező közös költség fizetési kötelezettséget előíró 1/2011. számú közgyűlési határozat az alperes álláspontja szerint a Tht. azon kógens szabályát sérti, hogy a törvényi főszabálytól – Tht. 24. § (1) bekezdés – eltérő költségviselést a társasház csak a SzMSz-ben írhat elő, amellyel a felperesi

társasház nem rendelkezik, ekként a tulajdoni hányad alapú költségviseléstől jogszabálysértő módon tért el.

[13] Az alperes felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban a Kúria rámutat, hogy a Tht. szabályai valóban kógensek, ezért a törvény rendelkezéseit sértő közgyűlési határozat alapján marasztaló ítélet az alperes által is hivatkozott precedens határozatban kifejtettek szerint akkor sem hozható, ha a határozat megtámadására nyitva álló törvényi határidő anélkül telt el, hogy a határozat eredményes bíróság előtti megtámadására sor került volna.

[14] A perbeli fizetési kötelezettség alapját képező határozat azonban – az alperes állításával szemben – kifejezetten a tulajdoni hányadokhoz igazodó költségviselést írt elő, a Tht. 24. § (1) bekezdését és az alapító okirat ennek megfelelően megfogalmazott, azonos tartalmú szabályát nem sértve.

[15] Az alperes a perben – és a felülvizsgálati kérelmében is – valójában azt kifogásolta, hogy a felperes – álláspontja szerint – „rosszul számolt”, és emiatt a tulajdoni hányadát meghaladó fizetési kötelezettséget írt elő. Mindez azonban nem változtat azon, hogy a felperesnél a költségek szétosztásának alapja a Tht. 24. § (1) bekezdésének megfelelően a tulajdoni hányad, az esetleges pontatlanság nem a költségek kivetésének alapjára, hanem az elvégzett számításra vonatkozik. Az esetleges téves számítás tekintetében a felperes közös képviselője a Tht. 43. § (1) bekezdés a) és c) pontja alapján öt terhelő feladatok teljesítése során az alperessel való egyeztetésre köteles, ez azonban nem változtat azon, hogy a közös költség előírása megfelel a Tht. 24. § (1) bekezdése, és az azzal egyező alapító okirati rendelkezés előírásának, így a jogerős ítélet nem sérti a Kúria fentebb hivatkozott határozatában foglaltakat.

[16] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[17] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[18] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni a felperes jogi képviseletével a felülvizsgálat eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint felszámított, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[19] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Gyarmathy Judit bíró, dr. Orosz Árpád s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Tanczos Rita bíró helyett