

Pfv. IX. 20.166/2012/6.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Sjamsuddin Edit ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. felpereseknek** dr. Nagy Tamás ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 24.P.XI.22.073/2010. számon indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.631.183/2011/4. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.183/2011/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 12.700 - 12.700 (Tizenkettőezerhét-száz-Tizenkettőezerhét-száz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben az alperes 2010. április 28-án megtartott közgyűlésén hozott 7., 9., 19. és 20. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték. A felülvizsgálati eljárás tárgyát kizárólag a 9., 19. és 20. számú határozat képezi. A 9. számú határozatban a közgyűlés elfogadta az alperesi társasház 2010. évi költségvetését, mely havi 30.000 Ft-ot állított be a gondnoki feladatok ellátására. A 19. számú határozatban döntött egy gondnok alkalmazásáról, míg a 20. számú határozatban foglaltak szerint a közös képviselő 2010. április 29-én a társasház levelező listájára feltölti a rendelkezésre álló gondnoki feladatkör leírást, melyet a tulajdonostársak 2010. május 5-ig tudnak

módosítani, majd a számvizsgáló bizottság a közös képviselővel közösen kiírja a pályázatot a gondnoki feladatkörrel kapcsolatosan. A pályázat benyújtásának határideje 2010. május 15-e, az eredményhirdetésre 2010. május 20-án kerül sor. A gondnok személyéről a közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal együtt dönt. A kiválasztott gondnok 2010. június 1-ével alvállalkozóként kerül alkalmazásra.

A felperesek keresetükben hivatkoztak az okszerű gazdálkodás sérelmére (Ptk. 143. § /1/ bekezdés), illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 42. § /1/ bekezdésében foglaltakra, vagyis a kisebbség jogos érdekeinek sérelmére. A 9., 19. és 20. számú határozat kapcsán hangsúlyozták, miszerint a költséghatékony működéshez a tulajdonosoknak jogos érdeke fűződik. A közgyűlési határozatok meghozataláig a gondnoki teendőket a közös képviselői alapdíj terhére a közös képviselő állományában levő gondnok útján látta el a közös képviselő. A gondnok alkalmazása az alperes kiadásait növelte. Hivatkoztak arra is, hogy a fenti határozatok a Tht. 28. § /1/ bekezdés c) pontját is sértik, mely a közgyűlés hatáskörébe utalja a kötelezettségvállalásról szóló döntés meghozatalát, valamint sértik az alperesi SzMSz 7.3.3.3. pontjában írtakat is. A tulajdonostársak nem mindegyike tudta tulajdonosi jogait gyakorolni webes hozzáférés hiányában.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 24.P.XI.22.073/2010/6. számú ítéletében megállapította, hogy az alperes 2010. április 28. napján megtartott közgyűlésen elfogadott 7. számú határozata a rendelkező részben meghatározott részében érvénytelen, míg a 9., 19. és 20. számú közgyűlési határozatok érvénytelenek, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában a 9., 19. és 20. számú közgyűlési határozatok kapcsán kifejtette, egyetért a felperesekkel abban, hogy a közös képviselőnek a megbízási szerződésben részletezett feladatai és a gondnoki feladatok között átfedés van. A gondnok alkalmazása az üzemeltetési költségeket, a kiadásokat növeli, ezzel egyidejűleg a közös képviselő megbízási díjának csökkentésére nem került sor annak ellenére, hogy az általa ellátandó feladatok csökkentek. A közgyűlési határozatok nem tartalmazzák a gondnoki feladatkör meghatározását, azt a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság állapítja meg, mely ellentétes a Tht. 28. § /1/ bekezdés c) pontjában írtakkal. A kisebbség jogos érdekeit sérti, hogy nem minden tulajdonostárs számára biztosított a webes hozzáférés.

Az alperes fellebbezése a 9., 19. és 20. számú határozat tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és a

kereset elutasítására irányult.

A Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.183/2011/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta, s e körben a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, az alperes fellebbezésében nem vitatta, hogy a 9., 19. és 20. számú határozatok a kisebbség érdekeit sérti, de azt állította, hogy a Tht. 42. § /1/ bekezdése által megkövetelt lényeges érdeksérelem nem valósult meg. A másodfokú bíróságra becsatolt dokumentumok összevetése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a gondnoki vállalkozási szerződés a gondnok feladatkörének részletes leírása, a közös képviselő megbízási szerződésében foglaltakhoz képest többletfeladatokat is tartalmaz. A gondnoki feladatköri leírás ugyanis a karbantartási, javítási munkákon és az ügyeleten kívül tartalmaz a személyszállítással, illetve a síkosságmentesítéssel, valamint a tűzvédelemmel kapcsolatos feladatokat is. Az első két feladat olyan tevékenység, amelyet a közös képviselő korábban alvállalkozó útján látta el külön díjazás ellenében. A másodfokú bíróság szerint a bővített feladatkör jelentős megterheléssel nem jár, az tulajdoni hányadonként 3 F-tos többletköltséget eredményez. Figyelembe vette azt is a másodfokú bíróság, hogy a tulajdonostársak többsége részéről kifejezett igény merült fel, hogy a társasháznak külön gondnoka legyen. A közgyűlési határozatok nem sértik a Tht. 43. §-át, a közös képviselő a gondnok megbízásával nem lépte túl hatáskörét. Nem sérültek a tulajdonosi érdekek amiatt sem, hogy nem minden tulajdonostársnak van internet hozzáférése, hiszen a közös képviselőhöz bárki fordulhatott akár közvetlenül is.

Felperesek felülvizsgálati kérelmükben tartalmilag a 9, 19, 20. számú határozat tekintetében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Kifejtették a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. §-ának /1/ bekezdésében foglaltakat. A tulajdonostársaknak alapvető érdeke fűződik a társasház hatékony működéséhez. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a per tárgyát képező határozatok ellen a jelenlevő tulajdonostársak 14 %-a szavazott. Az indokolatlan többletkiadás jelentős, hiszen azt több év viszonylatában kell vizsgálni. Egy átlagos méretű lakást, havi bruttó 380 Ft többletkiadással terheli. Álláspontjuk szerint a gondnok alkalmazásával egy célt kívántak elérni, azt, hogy a számvizsgáló bizottság több tagjával baráti kapcsolatot ápoló, a házban lakó munkanélküli személy részére rendszeres havi juttatást biztosítsanak. Nem vitásan a gondnoknak vannak többletfeladatai a közös képviselő által ellátott feladatokhoz képest, de ezek nem valós, a gyakorlatban nem előforduló feladatok. Az alperes nem igazolta, hogy a külön gondnok

alkalmazásával az egyéb szolgáltatók díja csökkent volna. A személyszállítással összefüggésben a gondnoknak nincs feladata, hiszen a társasházban kizárólag háztartási szemét helyezhető el. A társasház tűzvédelmi távfelügyelettel rendelkezik, így tűzvédelmi feladatok sem merülhetnek fel. A síkosság mentesítés szezonális feladat, ilyenfel foglalkozó vállalkozások e feladatot olcsóbban vállalják. A gondnoki megbízás nem közös képviselői hatáskör, figyelemmel az SzMSZ 7.3.3.3. pontjában foglaltakra. A támadott közgyűlési határozatok sértik a Tht. 28. § /1/ bekezdés c) pontjában foglaltakat, mivel olyan szerződés megkötéséről határoztak a közgyűlésen, melyek végleges tartalmi elemeit nem a közgyűlés, hanem annak hatásköréből elvonva a közös képviselő, illetve a számvizsgáló bizottság állapította meg. Az internet hozzáférés korlátozott volta miatt ugyancsak sérültek a kisebbség érdekei.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Kifejtette, a gondnok megválasztását többek között az indokolta, hogy a társasház rendelkezésére áll napi 24 órában, melyre egy közel 100 albetétet magában foglaló társasházban szükség van. A meghozott határozatok sem a Tht. 28. § /1/ bekezdés c) pontjába, sem az SzMSZ 7.3.3.3. pontjába foglaltakba nem ütköznek.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére csak kivételesen van lehetőség akkor, ha a bizonyítékok mérlegelésére iratellenesen, a logika alapvető szabályait megsértve került sor, mely az adott ügyben nem állapítható meg.

Nem iratellenesen, nem a logika alapvető szabályait megsértve jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a Tht. 42. § /1/ bekezdése által megkövetelt lényeges kisebbségi jogsérelem nem valósult meg. A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak döntő többsége a meghozott határozatok mellett szavazott és úgy döntött, hogy az adott társaságnál szükség van gondnok alkalmazására, valamint a gondnok által ellátott többletfeladattal arányban állónak találta a gondnok havi díjazásának mértékét. Ezt a másodfokú bíróság is elfogadta a bizonyítékok mérlegelésével és ezen mérlegelés felülmérlegelésére a korábban kifejtettek szerint jelen eljárásban nincs lehetőség.

A per tárgyát képező határozatok a Tht. 28. § /1/ bekezdés c)

pontjában foglaltakba sem ütköznek. A közgyűlésnek joga volt arra, hogy a közgyűlési határozatban meghatározott feltételek mellett felhatalmazza a közös képviselőt és a számvizsgáló bizottság tagjait, a gondnokkal kötendő megbízási szerződés megkötésére, nevezettek pedig a közgyűlés felhatalmazása alapján jogszerűen jártak el. Az SzMSz 7.3.3.3. pontjában foglaltak nem sérültek figyelemmel a közgyűlési hozzájárulásra.

A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján a Kúria egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdése alkalmazásával állapított meg ÁFA-val növelten.

Budapest, 2012.szeptember 18.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Dr.Turcsánné dr.Molnár Katalin sk.elődő-bíró
Dr.Osztovits András sk.bíró