

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.954/2012/8.szám

A Kúria a Dr. Papp Géza ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Sasvári Attila Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Sasvári Attila ügyvéd) által képviselt alperes ellen felújítási költség megtérítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 19.P.52.636/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.632.138/2012/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 35.000 (Harmincötezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes tulajdonát képezi az alperes társasház alapító okiratában 10. számú albetétként megjelölt garázs 1/2 része, míg a 11. számú garázson a felperest holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg.

Miután a felperes 2008-ban elvégeztette az említett garázsok felújítását, keresetével a munkálatok 1.176.613 forint összegű költségének kamatokkal növelt megfizetését kérte az alperes társasháztól. Arra hivatkozott, hogy a munkálatok a garázsok társasházi közös tulajdonban álló falait is érintették, ezért annak költségét az alperes köteles megfizetni. Hangsúlyozta, hogy a ráfordításokat életveszély megelőzése és az állagmegóvása indokolta. Utalt arra: a Pesti Központi Kerületi Bíróság a 16.P.51.896/2009/7. számú, a felújítás költségviselése tárgyában hozott közgyűlési határozat érvénytelenségét kimondó határozatának indokolásában megállapította, hogy az érintett falszakaszok szerkezeti egységet alkotnak a társasház épületével.

Az alperes a kereset elutasítására irányuló érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a garázsok, illetve azok falai nem állnak a társasház közös tulajdonában, a közgyűlés a javítási költség megtérítését nem vállalta át, ezt a határozatot a felperes nem támadta meg. A javításra vonatkozó ajánlatokról, a vállalkozási szerződésről - melyet a felperes jogosulatlanul a társasház nevében

kötött - az alperesnek nem volt tudomása és nem ellenőrizhette a teljesítést sem.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Ítéletének indokolásában rámutatott: a felperes az alapító okirat rendelkezéseivel szemben nem bizonyította, hogy a beruházással érintett épületelemek közös tulajdonban volnának, a 11. számú - a felperes fiának tulajdonát képező - garázs tekintetében egyébként is a tulajdonos engedményezése lett volna szükséges a követelés érvényesítéséhez, melyet a felperes nem csatolt. Az elsőfokú bíróság aggályosnak tartotta a felperes által kötött vállalkozási szerződés érvényességét is, mert a felperes nem volt jogosult a társasház nevében a szerződés megkötésére. Hangsúlyozta: nem történt meg a tulajdonostársak előzetes értesítése arról, hogy a javítás közös tulajdonú épületrészeket érintene, elvégzése indokolt és szükséges, az alperesnek a munkálatok elvégzésének ellenőrzésére sem volt lehetősége.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság indokaival egyezően utalt arra: az alperes tagadásával szemben önmagában az alapító okirat és a tervrajz csatolása a bíróság számára - megfelelő szakértelem hiányában - nem igazolja, hogy azok az épületrészek, amelyeket a munkálatok érintettek közös tulajdonba, ekként a tulajdonközösség költségviselési kötelezettségének hatálya alá tartoznának. Nem igazolt az sem, hogy az elvégzett munkálatok az állag megóvásához és a fenntartáshoz feltétlenül szükségesek voltak, s a költségek ezzel közvetlen összefüggésben álltak.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása érdekében - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok nem derítették fel a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben és ezért helytelen jogi következtetésre jutottak. Kifogásolta a bizonyítási teherről való elsőfokú bírói tájékoztatást: álláspontja szerint annak megítélése, hogy valamely épületrész a társasház közös tulajdonába tartozik-e, nem építész szakértő, hanem a bíróság feladata. Utalt arra: a közös tulajdonú épületrészek helyreállítása a társasház feladata, és akár a tulajdonos, akár harmadik személy végzi azt el, a költségek megtérítésére a társasház a Ptk. 361.§-a alapján köteles, igénye megalapozottságát a tényleges ráfordítás igazolja. Az alapító okirat és a Tht. rendelkezéseiből álláspontja szerint egyértelmű, hogy a falak közös tulajdonban állnak, ezzel ellentétes álláspontját egyik bíróság sem indokolta. Nem voltak figyelemmel az eljáró bíróságok az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 54.§ (2) bekezdésére sem, mely szerint a tulajdonos köteles az épület állékonyságát időszakonként

felülvizsgáltatni és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

Álláspontja szerint a vállalkozási szerződés érvénytelenségével kapcsolatos szabályok nem keverhetők a képviselői szabályaival: a felperes azért a társasház nevében kötött szerződést, mert a közös tulajdon helyreállítása a társasház feladata.

Hivatkozott a Ptk. 4.§ (4) bekezdésének sérelmére is, és utalt arra: az élet- és vagyonbiztonságot fenyegető helyzet a garázsok műszaki állapota miatt évek óta fennállt, annak megszüntetését a felperes a közgyűléseken több alkalommal kezdeményezte. A költségek közös viselését ennek ellenére elutasító közgyűlési határozat érvénytelenségét jogerős bírósági ítélet mondta ki.

Kihangsúlyozta: okirati bizonyítékaival szemben az alperesnek kellett volna megjelölnie, milyen munkákat végeztetett el, amelyek nem a közös tulajdonú részeket érintették.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Kifejtette: bírói mérlegelés körébe tartozó kérdés nem képezheti a felülvizsgálat tárgyát. Az eljárás bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat a jogszabályoknak megfelelően mérlegelték, ugyanakkor a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének - a bíróság törvényes kioktatása ellenére - nem tett eleget, nem igazolta, hogy a garázsok valamely része a társasház közös tulajdonában van. Hangsúlyozta: a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folytatott előzményi perben hozott ítélet indokolásában tett bírói megállapítás nem kötötte a jelen per bíróságát, az ott eljárás bíróság sem vett fel szakértői bizonyítást. Helyesen foglaltak állást az eljárás bíróságok abban a kérdésben, hogy szakkérdés annak megítélése: a javítási munkálatok mely ingatlan, ingatlanrészt és milyen mértékben érintették, és elkerülhetetlenek voltak-e vagy sem. Nem bizonyította a felperes azt sem, hogy a többi tulajdonostársnak beleszólása lett volna az ajánlatkérésbe, a szerződéskötésbe vagy a teljesítés folyamatába, és azt sem, hogy a követelt összeget ténylegesen kifizette-e a vállalkozónak. A vállalkozási szerződést álképviselőként kötötte a társasház nevében, eljárását az alperes sosem hagyta jóvá. A peres eljárásban előterjesztett előadásait a felülvizsgálati ellenkérelme részeként kérte kezelni.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Pp. 270.§ (2), valamint a 275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből kitűnően eredményes felülvizsgálatra anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges hatással bíró eljárás szabálysértés vezethet.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az eljárási szabályok, mégpedig a Pp. 3.§ (3) bekezdése, a 206.§, a Ptk. 4.§ (1) és (4) bekezdése, a 234-235.§ és a 221.§ (1) bekezdése, valamint az

épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek sérelmére hivatkozott, amelyhez kapcsolódóan a Kúria a következőket emeli ki:

Helytállóan következtettek az eljáró bíróságok arra, hogy adott körülmények között szakértői hozzáértést igényel annak megítélése, hogy az alapító okiratban önálló albetétekben megjelölt, külön tulajdonban álló garázsok mely épületrészeit érintette a ráfordítás, és az érintett épületszerkezetek a társasház közös vagy külön tulajdonába tartoznak-e. A Kúria hangsúlyozza: az adott épületelem jogi minősítése valóban bírósági feladat, az ehhez szükséges műszaki adatokat azonban - műszaki-építészeti szakértelem híján - a kompetenciával rendelkező szakértőnek kell szolgáltatnia. Ennek hiányában az alapító okirat (amely az előbb már említettek szerint a garázsokat önálló albetétként, külön tulajdonként jelöli meg) és más társasházi iratok az egyéb peradatokkal - így az alperes tagadásával, az építész szakképzettségű alperesi közös képviselő előadásával - szemben valóban nem alkalmasak a felperes előadásának alátámasztására.

Mindkét fokon eljáró bíróság helytállóan ítélte meg az előzményi perben hozott bírósági határozat jelentőségét: a közgyűlési határozat érvénytelensége tárgyában folyt perben hozott ítélet kizárólag indokolásában említette a garázsok szerkezeti jellemzőit, és abból szakértői bizonyítás nélkül vonta le azt a következtetést, hogy a garázsok falai közös tulajdonban állnak. A Kúria utal arra: anyagi jogerő kizárólag a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott jogerős ítéleti rendelkezéshez fűződik (Pp.229.§ (1) bekezdés), a jogerős bírósági ítélet indokolásába foglalt tények nem kötik a jelen per bíróságát. Az indokolás e megállapításának jelentőségét, bizonyító erejét pedig lerontja, hogy e megállapítását az ott eljáró bíróság építész-műszaki szakértő bevonása nélkül tette, ugyanazon kompetencia hiányában, amely a jelen perben is akadálya volt a garázs épületszerkezeti elemei műszaki - jogi megítélésének.

Az elsőfokú bíróság ezért nem tévedett, hanem a jogszabályoknak megfelelő, a Pp. 3.§ (3) bekezdésével összhangban álló tájékoztatást adott a felperesnek az őt terhelő bizonyításról, és mivel a felperes a tájékoztatásnak megfelelő bizonyítási indítványt nem tett, okszerűen következtetett a kereset alaptalanságára, a bizonyítékok értékelésével kapcsolatos tevékenysége ugyancsak nem sértette a törvény rendelkezéseit.

Helytállóan foglaltak állást az eljáró bíróságok abban a kérdésben is, hogy a per tárgyává tett követelés elbírálása szempontjából elsődleges annak eldöntése volt, hogy érintett-e a ráfordítás közös tulajdonú épületrészt vagy sem. Tekintve, hogy az előzőek szerint a közös tulajdoni jelleg nem nyert bizonyítást, nem tévedtek a perben

eljáró bíróságok, amikor rámutattak: mivel az alapító okirat által önálló albetétbe felvett garázsok a tulajdonos külön tulajdonában állnak, a velük kapcsolatos kötelezettségek - így az épített környezet védelmével kapcsolatos jogszabályi előírások - is az adott garázs tulajdonosát terhelik.

A Kúria az előzőekben kifejtett indokokra figyelemmel a jogszabályoknak mindenben megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest kötelezte a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az alperes jogi képviselétével felmerült a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányos, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adót is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2013. június 19.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró