

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.086/2013/6.szám

A Kúria a Dr. Izsák Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Izsák Orsolya) ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Ladányi és Schönek Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Ladányi Tamás ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű és VII. rendű, VIII. rendű és IX. rendű, X. rendű, XI. rendű, XII. rendű, XIV. rendű és XV. rendű alperesek ellen tulajdonközösségi határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 13.P.II.21.235/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.635.156/2012/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét erre vonatkozóan megváltoztatva megállapítja, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosi közösségének 2009. július 13. napján 3/2009. számon meghozott határozata is érvénytelen.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg a felperesek, mint együttes jogosultak részére 150.000 (Százötvenezer) forint együttes - első-, másod- és harmadfokú - eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A peres felek osztatlan közös tulajdonában áll a perbeli nyolclakásos lakóingatlan, amelynek a felperesek is a tulajdonostársai.

A felperesek távollétében, 2009. július 13-án megtartott közgyűlésen a tulajdonostársak 3/2009. szám alatt egyhangú határozattal elfogadták a „közös költség” 2009. január 1-jére visszamenőlegesen felemelt összegét, 3-1/2009. szám alatt csatorna és akna tisztítására egyszeri befizetés teljesítését határozták el, 3-2/2009. számú határozatukban pedig a tulajdonosokat terhelő fizetési kötelezettségek 2009. júliusi egyenlegét rögzítették.

A költségviselés alapjaként a határozatok mindegyike a felperesek tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadoktól eltérő, nagyobb tulajdoni hányadot vett figyelembe. A 3/2009. számú határozatban ekként meghatározott „közös költség” a felpereseket 2009. január 1-jétől a korábbi 15.713 forinttal szemben 24.319 forint összegben, a 3-1/2009. számú határozatban előírt egyszeri befizetés 40.142 forint összegben terhelte, míg a 3-2/2009. számú határozat szerint 262.532 forint „közös költség” tartozásuk mutatkozott.

A felperesek keresetükkel a 3/2009., a 3-1/2009. valamint a 3-2/2009. számú határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték, kisebbségi érdekeik lényeges sérelmére hivatkozással. Kifogásolták, hogy a „közös költség” meghatározásának módja a határozatból nem állapítható meg, az annak alapjául szolgáló szerződéseket, számlákat velük nem ismertették, elszámolást 2007 óta nem kaptak. Az egyszeri befizetés alapját képező tartozás tényét teljes egészében vitatták, hivatkozva arra is, hogy a mögöttes számla tartalma nem részletezett. Utóbb kifogásolták a közös költség emelés visszamenőleges hatályát, az emelés túlzott mértékét. Az egyszeri befizetést illetően előadták, hogy mértéke nem arányos az elvégzett munkával. A későbbiekben azt is sérelmezték, hogy a határozathozatalnál az alperesek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadaiktól eltérő, nagyobb tulajdoni hányadot vettek figyelembe, ezáltal a Ptk. 140.§ (2) bekezdésébe foglalt költségviselési szabályt sértették meg.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint az egyszeri befizetésről egyszerű szótöbbséggel dönthettek, egyebekben pedig a felperesek - az I. rendű felperes birtokában lévő könyvelés anyagára is figyelemmel - ismerték a tulajdonközösség pénzügyi helyzetét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a 3-2/2009. számú határozat érvénytelenségét állapította meg, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A keresetnek helyt adó rendelkezését az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a felperesek terhére jelentős összegű tartozást kimutató, kellően alá nem támasztott közgyűlési határozat a felperesi kisebbség lényeges érdekeit sérti, mivel a tartozást az alperesek nem bizonyították.

A további két határozat tekintetében arra mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek nem bizonyítottak érdeksérelmet, arra tényelőadást sem tettek. A könyvelési adatok ismeretében az I. rendű felperes nem hivatkozhatott arra, hogy a közös költséggel kapcsolatos körülményekről nem tájékoztatták, ezen túlmenően az emelés összege sem eltúlzott. A bejegyzett tulajdoni arányoktól való eltérést, mint utólagos hivatkozást az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, ugyanakkor a Pp.8.§-ának felhívásával utalt arra:

a műszaki felmérés adatait a felperesek nem vitatták, így nem hivatkozhatnak érdeksérelemre a bejegyzett hányadoktól való eltérés miatt.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezését a másodfokú bíróság részben megalapozottnak találta: az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva az egyszeri hozzájárulási kötelezettséget megállapító 3-1/2009. számú határozat érvénytelenségét is megállapította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a megváltoztató rendelkezés indokául arra mutatott rá, hogy a 3-1/2009. számú határozat a tulajdonostársak egyhangú határozatát igényelte volna, hiszen annak tárgya a rendes gazdálkodás körét meghaladta, ezért a szótöbbséggel meghozott határozat a Ptk. 144.§ a) pontjába ütközik.

Utalt arra a másodfokú bíróság: a Ptk. diszpozitív szabályozásában a tulajdonostársaknak módjukban áll a tulajdoni hányadtól eltérő költségviselési szabály alkalmazása és a visszamenőleges hatályú emelés sem sérti a felperesek érdekeit. A számítási módot a határozat egyértelműen meghatározta, az így kiszámított összeg csekély mértékben haladja csak meg az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdoni hányadokat, ezért a felperesek lényeges érdeksérelemre nem hivatkozhatnak.

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I-II. rendű felperesek a keresetüknek teljes egészében helyt adó döntés meghozatalát, azaz a közgyűlés 3/2009. számú határozata érvénytelenségének megállapítását is kérték.

A jogerős ítélet indokaira utalással kifejtették: a bíróságoknak a „közösségi” költségeken belül valamennyi tétel megalapozottságát külön kellett volna vizsgálniuk és annak alapján állást foglalniuk abban, hogy az adott költség egyhangú vagy szótöbbséges határozatot igényel-e. A költség emelését elszámolás nem előzte meg, és erre utólag sem került sor. Hangsúlyozták: a ház ügyeiből és a közösségi szolgáltatásokból őket a többi tulajdonostárs a kérésük ellenére kizárta, ugyanakkor a ház érdekében, végzett javítási munkálataikat nem fogadták el. Kiemelték: a közös költség kizárólag az ő esetükben emelkedett indokolatlanul és a kisebbségi érdekeiket lényegesen sértő módon 55%-kal. Rámutattak: tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy nem kifogásolták a bejegyzettől eltérő tulajdoni hányadok alkalmazását.

Arra az esetre, ha a Kúria „súlyos jogsértést” észlelne, az első-, másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérték.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a felülvizsgálatot kérő felperesek jogszabálysértést nem jelöltek meg, amelynek hiányában a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el. A

kérelem érdemét illetően annak megalapozatlanságát állították és kiemelték: a közös költséget a felperesek által sem vitatott műszaki felmérés adatainak figyelembevételével határozták meg. Utaltak arra: velük szemben közös költség megfizetése iránt folyamatban lévő perben a felperesek többször nyilatkoztak úgy, hogy aláírják a társasház alapító okirat tervezetét, ha mentesülnek a 2009. január 1-jétől meghatározott közös költség megfizetése alól. A könyvelési adatok ismeretében az I. rendű felperes arról is tudomással bírt, hogy a közös költség korábbi összege a működési feltételeket nem biztosította, ezért a felperesek perlekedése rosszhiszemű.

A felperesek felülvizsgálati kérelme a következők szerint alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés lehet.

A Pp.275.§ (2) bekezdésének megfelelően a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül, eljárásában bizonyítás felvételének helye nincs.

A felperesek felülvizsgálati kérelmüket anyagi jogi szabály: a Ptk.143.§ (1) bekezdésébe foglaltak okszerűtlen, téves alkalmazására alapították, és arra hivatkoztak, hogy a 3/2009. sz. közgyűlési határozat esetében az általuk megjelölt okok miatt kisebbségi érdekeik lényegesen sérültek.

A felülvizsgálati érveléssel kapcsolatban a Kúria kiemeli: a közgyűlési határozat érdeksértő jellegének, továbbá annak megítélése, hogy az érdeksérelem lényeges-e, bírósági mérlegelésre tartozó kérdés; a felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésnek csak akkor van helye, ha az eljárás bíróságok a bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül vagy a logika szabályaival ellentétesen, azaz az eljárási szabályokat sértő módon mérlegelték. Mindezek miatt a Kúria az adott esetben a felperesek felülvizsgálati kérelme kapcsán azt vizsgálta, hogy a felülvizsgálat tárgyát képező 3/2009. számú határozattal kapcsolatban rendelkezésre álló tények és bizonyítékok értékelése megfelelt-e az arra vonatkozó eljárásjogi szabályoknak (Pp.164.§ és Pp.206.§) és az anyagi jogi rendelkezésnek (Ptk. 143.§ (3) bekezdése).

A másodfokú bíróság helytállóan állapította meg: nem tiltja jogszabály, hogy a működési költségek viselésénél a tulajdonosok a tulajdoni hányadoktól eltérjenek. A költségviselési arányok kialakításának, az adott tulajdoni hányadot terhelő költség képzési módjának azonban minden tulajdonos számára egyértelműnek kell lennie. A költségek emelésének indoka lehet a költségviselés

alperesek által hivatkozott egységesítése, azonban kíváncsi vagyok, hogy az egységesítés oka, módja és menete követhető legyen. A Ptk. nem ír elő alakszerűségi követelményt a tulajdonközösség határozatainak meghozatalára, azonban a határozathozatal körülményeit, az egyes határozatok tartalmának kialakításánál figyelembe vett szempontokat és a határozatok tartalmát a határozat érvénytelensége iránt indított perben - részletes, mindenre kiterjedő írásbeliség hiányában - a többi tulajdonosnak kell bizonyítania. Az okiratok hiánya ezt a bizonyítási terhet nehezíti.

A jelen esetben az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás eredményeként csupán az állapítható meg, hogy az alperesek a perbeli határozatokkal eltértek a költségviselés addigi szabályaitól, és valószínűleg figyelemmel voltak a felperesek által végzett építési munkálatok tulajdonjogot keletkeztető hatására is. Az alperesek nyilatkoztak arról, hogy e-mailváltások útján valamennyi tulajdonos előtt ismert volt a költségemelés szükségessége és annak mértéke, erre vonatkozó okirati bizonyíték azonban a perben nem állt rendelkezésre. Az emelést alátámasztó iratok, egyéb módon közölt adatok hiányában viszont a felperesek alappal kifogásolták a közös költség összegének emelését, ugyanis az így meghozott tulajdonközösségi határozat - különös tekintettel arra, hogy a felperesek esetében került sor a legnagyobb mértékű emelésre - a felperesek kisebbségi érdekeit lényegesen sérti. Nem változtat ezen az az elsőfokú bíróság által megállapított tény sem, miszerint a tulajdonközösség könyvelési anyaga az I. rendű felperes birtokában volt, ugyanis még ha következne is valamiféle emelés szükségessége a könyvelési iratokból, a laikus tulajdonostárs számára annak pontos mértéke nem állapítható meg, az ugyanis a tulajdonosok döntésének tárgya volt.

A másodfokú bíróság által az elsőfokú bírósággal egyezően „nyilvánvalónak” tekintett költségmegosztási szempontok a lakás-, illetve a garázsterületek között, és az abból levont következtetés, miszerint az esetleges érdeksérelem nem lehet lényeges, a Ptk. vonatkozó rendelkezésének helytelen értelmezéséből fakad. A Kúria rámutat: valamely érdeksérelem nem attól jelentős, hogy abszolút mértékben nagyobb terhet ró a tulajdonosra, az csupán az érdeksérelem egyik összetevője lehet. A körülményektől függően a tulajdonosi autonómia keretei között kialakult költségviselési szabályok bármilyen módon és mértékben történő megváltoztatása az érintett tulajdonos jogos érdekének lényeges sérelmét jelentheti. Figyelemmel arra, hogy a perbeli esetben peradatok utalnak az emelés szükségességére, az emelés mértékénél figyelembe vett körülmények azonban nem tárhatóak fel.

A felperesek felülvizsgálati kérelmében kifejtettek alapján a Kúria utal arra: önmagában az, ha a költségviselés arányának változása a tulajdonos építkezése folytán megváltozott tulajdoni hányadok mértékéhez igazodik, nem érdeksértő, akkor sem, ha a módosult

tulajdoni hányadok átvezetése - esetlegesen az érintett tulajdonos elzárkózása miatt - nem történt meg. A tulajdonostárs építkezése ugyanis a tulajdonközösségen belül a Ptk.137.§ (3) bekezdésének keretei között bírálendő el: a tulajdoni hányad növekedése ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkezik.

A perbeli esetben ezzel szemben az jelenti az érdeksérelmet, hogy a költségviselési szabályok korábbiak szerint kialakult rendjének megváltoztatásánál - amely a felpereseket valóban jelentősebb mértékben érintette, mint a többi tulajdonost -, a költségviselés szempontjainak egységesítésénél figyelembe vett körülményeket nem lehetett feltárni, erre vonatkozó további indítványt az alperesek sem terjesztettek elő, és az okiratok hiánya miatt az esetleges további bizonyítástól sem várható eredmény.

A Kúria ehelyütt csupán utal arra, hogy a felülvizsgálat tárgyát képező 3/2009. számú közgyűlési határozat adja a tartalmát annak a fizetési hátralékot megállapító 3-1/2009. számú határozatnak, melynek érvénytelenségét az elsőfokú bíróság azért állapította meg, mert az a felperesek számára „megfelelő magyarázat, levezetés nélkül lényeges érdeksérelmet jelent”, ugyanakkor a határozatok közötti átfedés jogkövetkezményét sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem vonta le.

Az ismertetett indokok értelmében az eljáró bíróságok a Ptk.143.§ (1) bekezdésében foglaltakat helytelenül értelmezve, okszerűtlenül értékelték a bizonyítékokat a 3/2009. számú határozat érvénytelensége kérdésében, elutasító ítéleti rendelkezésük jogszabályt sért, ezért a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét hatályon kívül helyezte és evonatkozásban megváltoztatva az elsőfokú bíróság ítéletét, a 3/2009. számú közgyűlési határozat érvénytelenségét állapította meg.

Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme eredményes volt: a perben eljáró bíróságok végül mindhárom, keresettel támadott határozat érvénytelenségét megállapították. Erre tekintettel a Kúria a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a pereszes alpereseket kötelezte a felperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból, valamint a felperesek által az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerint lerótt eljárási illetékekből álló eljárási költség viselésére.

Budapest, 2013. november 28.

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