

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.686/2013/3.szám

A Kúria a dr. Szikszai Julianna ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a dr. Horváth Zoltán István ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.51.015/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.636.873/2012/3. 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 ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 130.000 (Százharmincezer) forint összegű együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az alperes társasház közös képviselője 2011. február 17-ére rendkívüli közgyűlést hívott össze. A meghívót a lépcsőházban kifüggesztették és e-mailben megküldték azon tulajdonosok számára, akik e-mail címe ismert volt a közös képviselő előtt. A közgyűlés a meghirdetett napirend szerint határozatot hozott a társasház 3.145.528 forint összegű gáz-díjtartozásának négyzetméterenként 2.500 forint összegű célbefizetés útján történő megfizetéséről. Az így megállapított fizetési kötelezettségnél a közgyűlés a tartozást felhalmozó tulajdonosra jutó területtel nem számolt.

A felperesek - a társasház tulajdonostársai - keresettel kérték a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint. Arra hivatkoztak, hogy a közgyűlésre nem kaptak írásban meghívást, így annak összehívása nem a törvénynek megfelelően történt, ennek hiányában a közgyűlés érvényes határozatot nem hozhatott. Kifogásolták: a határozat olyan tartozás megfizetésére kötelezi a tulajdonostársakat, amely nem közös, hanem a beruházó tulajdonostárs külön tulajdonát terhelő

közüzemi díj, amit ráadásul nem a tulajdoni hányadoknak megfelelően, hanem m² arányosan, az érintett tulajdonának figyelmen kívül hagyásával osztottak fel a tulajdonosok között. Utaltak arra: a tartozás jelentős része akkor keletkezett, amikor még jogelődjük volt a tulajdonos, így a tartozás megfizetésére egyébként sem kötelesek, különös tekintettel arra, hogy jogelődjük szavatolt az ingatlan közös költség tartozás alóli mentességéért. A határozat érvénytelenségének megállapításán túl kérték a határozat alapján általuk befizetett 95.000 forint visszafizetését, eredeti állapot helyreállítása, illetve tartozatlan fizetés címén.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a tartozás miatt sürgősen össze kellett hívni a közgyűlést, a meghívó postai úton történő kézbesítése idővesztéssel járt volna, ezért a meghívókat a levélszekrények illetve - akinek az e-mail címe ismert volt - internet útján juttatták el a tulajdonostársakhoz. A felperesek e-mail címe nem volt ismert, ezért a meghívót a postaládába dobták és a lépcsőházi faliújságra is kifüggesztették. Álláspontja szerint a más városban élő felperesek felelőssége a postaláda megfelelő ürítéséről gondoskodni. Rámutatott: a szavatosság a felperes és jogelődje közötti jogviszonyban érvényesül, a szolgáltató irányában nem, a közös költségek megosztása pedig - mivel a közösség egészét terhelő felelősség a per tárgya - területarányosan történik.

Az elsőfokú bíróság helyt adott a keresetnek, és megállapította a közgyűlési határozat érvénytelenségét. Ítéletének indokolásában rögzítette: az alperes bedobta a meghívót a felperes postaládájába. Megalapozottnak találta, hogy az idő rövidsége miatt a törvény szerinti 8 napos időköz nem volt tartható, ugyanakkor a vidéken élő felpereseket az idő rövidsége ellenére, illetve éppen emiatt távirati formában kellett volna értesíteni. Hangsúlyozta: nem közös költségről, hanem rendkívüli célbefizetésről határozott a közgyűlés, ezért az alperes köteles a felperesek által az érvénytelen határozat alapján kifizetett 95.000 forint visszafizetésére is.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a rendkívüli helyzetben összehívott közgyűlés esetére a Tht. nem támaszt többletkövetelményt a meghívó közlésére: annak írásbeli közlését és a közgyűlés időpontját 8 nappal megelőző útba indítását követeli meg. Ennek a követelménynek - figyelemmel arra is, hogy a felperesek e-mail címe, illetve állandó lakóhelyük címének bejelentését nem igazolták - a közös képviselő eleget tett, amikor a meghívót a felperesek postaládájába bedobta. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság: a felperesek csak a fellebbezési eljárásban hivatkoztak arra, hogy az alperes nem dobta be a meghívót a postaládába, ezt a tényt azonban a Pp.235.§ (1)

bekezdésében foglalt korlátozás miatt figyelembe venni nem lehetett.

A jogerős ítélet további indokai szerint a felperesek az egyéb érvénytelenségi okokra is alaptalanul hivatkoztak. A Tht.56.§ 2.1. pontjába és a 24.§ (1) bekezdésébe foglaltak együttes értelmezéséből következően a társasház teljes gázdíja közös költség, amit tulajdoni hányadok szerint kötelesek megfizetni a tulajdonosok. Nem ellentétes ezzel a m²-en alapuló kötelezés, mert a tulajdoni hányadok meghatározásának is az alapterületek összevetése az alapja. A határozat ezen túlmenően nem mentesítette a beruházót a fizetés alól. Hangsúlyozta: a felperesek sem mentesülhetnek kötelezettségük alól azon a címen, hogy a tartozás jelentős része tulajdonszerzésük előtt keletkezett, ugyanis a Tht.24.§ (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint a közös költség a mindenkori tulajdonost terheli, azzal, hogy a felpereseknek megtérítési igényük lehet az eladóval szemben.

A felperesek felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Érvelésük szerint a másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a közös képviselő a felperesek postaládájába helyezte a meghívót és az a megállapítás is iratellenes, hogy csak a fellebbezésben hivatkoztak arra: a meghívót nem dobták be a postaládájukba. Mindkét fokú eljárásban folyamatosan azt sérelmezték, hogy nem kaptak írásbeli meghívást a rendkívüli közgyűlésre, ezért összehívása szabálytalanul történt. Utaltak az elsőfokú eljárásban csatolt, a közös képviselővel a közgyűlést követően 3 nappal folytatott e-mailváltásra, amelyből álláspontjuk szerint ugyancsak az következik, hogy a meghívót nem dobták be a postaládájukba. A közös képviselő az e-mail címet is tartalmazó adatlapot elismervény nélkül szedte össze, így annak bizonyítása, hogy az adatlapból az alperes tudomást szerzett a felperesek címéről és e-mailjéről, kizárt volt, ezért helytálló az elsőfokú bíróság állásfoglalás abban, hogy távirati értesítés lett volna szükséges. A kifejtettek alapján a közgyűlés összehívása nem volt szabályszerű, a meghozott határozatok ezért érvénytelenek. Tévesnek tartották a másodfokú bíróság megállapítását arról is, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közüzemi díja közös költség, és nem valós az sem, hogy a külön tulajdonok alapterületének arányában osztották fel a m²-re jutó közös költséget. E tárgyban utalt a keresetlevél mellékletét képező „emlékeztető”-ben foglaltakra. A kifejtett indokok alapján a felperesek tartozatlanul fizették be az alperesnek az előírt pénzösszeget, ezért annak visszafizetése indokolt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperesek felülvizsgálati kérelme alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést jelentősen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

A felperesek anyagi jogi szabály: a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) rendelkezéseinek megsértésére hivatkoztak, ezen belül azt sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon mellőzte a per tárgyát képező közgyűlési határozat érvénytelenségének kimondását, holott az alaki és tartalmi okok miatt is sérti a jogszabály illetve az alapító okirat rendelkezéseit. Ehhez kapcsolódóan a Pp.206.§ (1) bekezdésének szabályozási körébe tartozóan a bizonyítékok okszerűtlen értékelésére, iratellenes ténymegállapításra is hivatkoztak.

A felülvizsgálati kérelemben kifejtettekkel kapcsolatban a Kúria rámutat: a másodfokú bíróság helytállóan foglalt állást abban a kérdésben, hogy az írásbeli közlés követelményének eleget tesz a közös képviselő, ha a meghívót a tulajdonostárs postaládájába bedobja, nem szükséges a meghívó távirati kézbesítése, a tulajdonos tagadásával szemben azonban a közös képviselő kockázata a szabályszerű közlés bizonyítása.

A felperesek alappal hivatkoztak arra, hogy már a keresetlevélben is az írásbeli meghívás hiányát sérelmezték, azt a P.4/F/3 szám alatt csatolt e-mail váltással is alátámasztották, ezért tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem vitatták a meghívó levélszekrénybe történő bedobását, ilyen nyilatkozatot a peres eljárásban nem tettek.

Az alperes által nem vitatott, P.4/F/3 szám alatt csatolt e-mailben foglaltak szerint három nappal a közgyűlés után az alperes közös képviselője úgy nyilatkozott, hogy a meghívót „kiplakátolták” és e-mail útján küldték meg azoknak a tulajdonosoknak, akiknek e-mail címe ismert volt, hozzátéve, hogy „a Tht. szerint ilyen esetekben elegendő ez a meghívás”. E bizonyítékokat a felperesek tagadásával együtt értékelve, az alperesi érdekkörben kihallgatott S. A. tanú általánosságban tett tanúvallomása, mely szerint „mindenkinek” bedobták a meghívót, nem elégséges annak megállapításához, hogy erre a felperesek esetében is sor került, az eljáró bíróságok e tekintetben a bizonyítékokat iratellenesen és okszerűtlenül értékelve, a Pp.206.§-ában foglaltak sérelmével állapították meg ennek ellenkezőjét.

A kifejtettek alapján a felperesek szabályszerű, a Tht.33.§ (1) bekezdésének megfelelő meghívására nem került sor, a

szabályszerűtlenül összehívott közgyűlés viszont érvényes határozatot nem hozhatott. Az alaki (eljárási) ok miatt érvénytelen közgyűlési határozat alapján a felpereseket fizetési kötelezettség sem terhelheti, ezért az általuk befizetett összeg visszafizetésére az alperes köteles.

A Kúria az ismertetett indokok miatt jogszabálysértő másodfokú ítéletet a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét hagyta helyben, az előzőekben kifejtett, eltérő indokok alapján.

Figyelemmel arra, hogy a közgyűlési határozat érvénytelensége már egyetlen érvénytelenségi ok megvalósulása esetén megállapítható, a Kúria a felperesek által felhozott „tartalmi” érvénytelenségi okok tekintetében csupán megjegyzi: tévesen minősítette a másodfokú bíróság a közös költség körébe tartozónak a perbeli közgyűlésen megállapított fizetési kötelezettséget. A felperesek helytállóan utaltak arra, hogy a külön tulajdont terhelő közüzemi díj akkor sem közös költség, ha a szolgáltatóval a társasház áll jogviszonyban és a teljesítésért a tulajdonostársak a törvény értelmében készfizető kezesi helytállással tartoznak (Tht.3.§ (3) bekezdés); e vonatkozásban különbséget kell tenni a társasház egészét terhelő fizetési kötelezettségek és a Tht.24.§ (1) bekezdése szerinti közös költség között.

A külön tulajdont terhelő közüzemi díj a tulajdonostárs tartozása, amely az adott esetben azért állította döntéskényszer elé a többi tulajdonostársat, mert a szolgáltató az egész házban felfüggesztette a szolgáltatást. A társasház helytállása ugyanakkor nem mentesíti a tartozást felhalmozó tulajdonostársat a fizetési kötelezettség alól, nem teszi közössé a külön tulajdont terhelő díjtartozást, a tartozást felhalmozó tulajdonossal szemben a teljesítő tulajdonostársaknak megtérítési igényük keletkezik.

Az általános szabály szerint a tulajdonostársak egymás közti viszonyában a fizetési kötelezettség felosztásának alapja - a felperesek ugyancsak helyes hivatkozása szerint, a Ptk.141.§ és a Tht.24.§ (1) bekezdése értelmében - az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad. A társasház az általa készített Szervezeti és Működési Szabályzatban ettől eltérően is meghatározhatja a költségviselés módját, az adott esetben azonban a keresetlevél 3. számú mellékleteként csatolt emlékeztetőből kitűnően nem ez történt, hanem az, hogy a „nem fizető” tulajdonostárs helyett a többi tulajdonostárs vállalta a tartozás négyzetméter arányos megfizetését. Ez a fajta kötelezettségvállalás önmagában sérelmes a teljesíteni kényszerülő tulajdonosok számára, amely azonban valamennyi érintett közös sérelme, tehát nem a

Tht.42.§ (1) bekezdése szerinti kisebbségi érdeksérelem.

A társasházi lakás eladója által vállalt szavatosság kérdésében helytállóan foglalt állást a másodfokú bíróság: ez a kötelezettségvállalás az adásvételi szerződés résztvevőinek belső viszonyában szabályozza az elszámolási kérdéseket, míg a társasházközösség vonatkozásában a mindenkori tulajdonos tartozik helytállással.

A felperesek felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdésének megfelelően alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ alapján az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a végzett munkával arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból, valamint a felperesek által az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d.) pontja és az 50. § (1) bekezdése szerint lerótt eljárási illetékből álló együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

, 2014. február 26.

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