

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.751/2013/6.szám

A Kúria a dr. Szegedi Ilona ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Naszádos és Prónai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Naszádos Krisztina ügyvéd) által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 3.P.XI.23.678/2010. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.635.834/2012/6. 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 hatályában fenntartja.

Az I. és II. rendű felperesek egyetemlegesen 70.000 (Hetvenezer) forint, míg az alperes 35.000 (Harmincötezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási illetéket kötelesek megfizetni külön felhívásra a Magyar Államnak.

A peres felek a felülvizsgálat során felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes - háromlakásos társasház - tulajdonostársai a 2010. szeptember 8-án tartott közgyűlésén 16 határozatot hoztak. A közgyűlésen a 24/100 arányú tulajdonjoggal rendelkező, a közgyűlés összehívását a tetőtér beépítése és gépkocsibeállók kialakítása céljából kezdeményező felperesek nem vettek részt.

A közgyűlés 6. számú határozatával megerősítette a 2010. május 27-i közgyűlés azonos számú határozatát a kémények javításáról, mely szerint ezzel kapcsolatban a felpereseket a tulajdoni hányaduknak megfelelő 33.125 forint közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A tulajdonostársak 8. számú határozatukkal elfogadták a tető azbeszttartalmának vizsgálatával kapcsolatos közös képviselői

intézkedéseket. A határozat rögzítette, hogy az elvégzett vizsgálat szerint az azbesztveszély miatt a padlásteret le kell zárni, a vizsgálat költségeiből a felpereseket 24.000 forint terheli.

A 14. szám alatti határozat felhatalmazta a közös képviselőt, hogy - amint a szükséges forrás rendelkezésre áll - fizesse vissza a V. Kft. tulajdonostárs (a ház jelenlegi közös képviselője) által a társasház részére a 2009. évi költségek fedezése céljából nyújtott 81.204 forint kölcsönt.

A felperesek keresete a közgyűlés 3-16. számú határozatai érvénytelenségének megállapítására irányult. A 6. számú határozattal kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy a megelőző, 2010. május 27-i közgyűlés azonos számú határozatát bíróság előtt megtámadták, a felmerülő munkálatokra elengedhetetlen több árajánlat beszerzése, az ezzel ellentétesen elfogadott határozat sérti a felperesek érdekeit.

A 8. számú határozattal elfogadott költségeket indokolatlannak tartották, a vizsgálat eredménye azonnali intézkedést nem tett szükségessé, és nem mutatott az egészségre veszélyes értékeket, ezért a meghozott határozat ugyancsak kisebbségi érdekeiket sérti.

A 14. számú határozattal kapcsolatban szükségesnek tartották az annak alapjául szolgáló bizonylatok beszerzését. Sérelmezték: többszöri kérésük ellenére az egyes munkálatok megrendelése előtt a többi tulajdonostárs nem tájékoztatja őket.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Rámutatott: a korábbi, 2010. május 27-i közgyűlés 6. számú határozatának érvénytelensége iránti per a felperesek pervesztességével zárult, kötelező tartalékkéményük díját a társasház fizeti. Hangsúlyozták: az azbesztszennyezés vizsgálata indokolt volt, az akkreditált labort pedig kifejezetten a felperesek magatartása miatt kellett bevonniuk.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a 2010. szeptember 8-án hozott 8., 15. és 16. számú határozatok érvénytelenségét állapította meg, ezt meghaladóan elutasította a keresetet.

A 6. számú határozat kapcsán kifejtette az elsőfokú bíróság: a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerint a kémények újraépítése szükséges, ezért az azonos tárgyú, május 27-i közgyűlés azonos számú határozatának megerősítése nem sérti a felperesek érdekeit.

Az elsőfokú bíróság osztotta a felperesek 8. számú határozattal kapcsolatos álláspontját és rámutatott: a tető azbeszttartalmának vizsgálatára elrendelt laborvizsgálat, ekként az azzal felmerült kiadás indokolatlan, mivel a szakvélemény szerint a palafedést úgyis cserélni kell. Indokolatlan volt a padlás lezárása is, mert az azbesztrost koncentrációja nem haladja meg a határértéket.

A 14. számú határozatra vonatkozó döntését azzal indokolta az elsőfokú bíróság, hogy a csatolt elszámolás szerint a V.Kft.

alappal tart igényt a 81.204 forintra, mert az összeget a tulajdonostárs kft. kétszeresen fizette meg, ezért az erre vonatkozó határozat nem érvénytelen.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, a 8. számú határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasította, ugyanakkor megállapította a 14. számú határozat érvénytelenségét, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a 6. számú határozat a felperesek által hivatkozott okból nem érvénytelen, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) ugyanis valamennyi közgyűlési határozat tekintetében önálló megtámadási jogot biztosít, ezért a korábbi közgyűlés azonos tartalmú határozatának eredménytelen megtámadása nem alapozza meg a jelen per tárgyát képező határozat érvényességét, és ez okból a kereset elutasítását. A határozat érdemi vizsgálatát követően ugyanakkor arra az álláspontra jutott a másodfokú bíróság, hogy az indokolt kéményjavítás költségeinek tulajdoni hányadok szerinti felosztása akkor sem sérti a felperesek érdekeit, ha hasonló tárgyú igényükről a közgyűlés egyidejűleg nem döntött: a felperesek igazolt költségeik arányos megtérítésére tarthatnak igényt.

Tévesnek találta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a 8. számú határozattal kapcsolatos álláspontját, mert a szakvéleményből kitűnően a padlástéri javítások megfelelő technológiájának kiválasztásához a tető anyagának ismerete szükséges volt, az elvégzett vizsgálat költsége pedig annak szükségtelensége esetén is terheli a tulajdonostársakat. Ugyancsak a szakvélemény értelmében a tető felújításáig a padlástér lezárása is indokolt, ezért a 8. számú határozat – az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben – nem sértett felperesi érdekeket.

A 14. számú határozat tekintetében a másodfokú bíróság ugyancsak az elsőfokú bírósággal ellentétes következtetésre jutott: a jogerős ítélet indokolása szerint a peradatok nem támasztották alá, hogy a V.Kft. a 2009. év költségét kétszeresen fizette meg, vagy arra kölcsönt nyújtott az alperesnek. Rámutatott: nem ad alapot a visszafizetésre, ha a közös költség fizetési kötelezettségét csak az egyik tulajdonostárs teljesítette.

A felperesek a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben sérelmezték, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták a társasház speciális tulajdoni viszonyait: a felperesek 24%, a másik két lakás pedig egy család érdekeltségébe tartozik. Ezekből a tulajdoni arányokból álláspontjuk szerint az a jogsértő helyzet következik, hogy a felperesek nem tudnak érvényt szerezni jogos érdekeiknek a többséggel szemben.

Érvelésük szerint önmagában sérelmes, hogy a közgyűlés a felperesek indítványát indokolás nélkül elutasította, a 8. számú határozat

„érvényességének kimondása” pedig a többség érdekeinek érvényesülése jegyében sérti az egyenlő bánásmód elvét és az Alaptörvény XIV. cikkében foglaltakat. Érvelésük szerint a kisebbség érdekeinek sérelme miatt a 3-5. számú határozatok érvénytelensége nem lehet kérdéses.

Tévesnek tartották azt az ítéleti álláspontot, hogy a parkolóhelyek kialakítása nem tartozik a Tht.56.§ 3.) pontjának hatálya alá, ez a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, amelyről csak egyhangú határozat hozható.

Kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság ugyan kimondta igazolt költségeik beszámíthatóságát, mivel azonban a kéményjavítással kapcsolatos határozat érvényességét fenntartotta, elszámolási igényüket a felperesek csak egy másik perben érvényesíthetik.

Felróták a bíróságoknak, hogy elegendőnek tartották a többségi tulajdonos akaratát a tető javításához, eszerint ugyanis a felperesi kisebbségnek kötelessége az így felmerülő költségek viselése. Álláspontjuk szerint ez a fajta társasházi működés kiszolgáltatottá teszi a helyzetüket. Az eljáró bíróságok nem voltak figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság 8. számú PK véleményében és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 143.§ (1) bekezdésében foglaltakra, a használat kérdésében nem a tulajdoni hányadok, az okszerű gazdálkodás és a törvényes érdekek figyelembevételével döntöttek.

A társasház ügyvédi képviselőjét illetően rámutattak: az csupán lehetőség a társasház számára. A közgyűlés által elfogadott költségek ráadásul zömmel olyan teendőkkel kapcsolatban merültek fel, melyek a Tht.43.§-a szerint a közös képviselő feladatát képezik, ezért ellentétesek az okszerű gazdálkodás követelményével. A perköltség összegét eltúlzottnak találták, utalva arra, hogy a jogi képviselő az e tárgyban csatolt mellékleteket korábban más perben is előterjesztette, ezért az ügyvédi költségek felemelése a másodfokú bíróság által alkalmazott mértékben indokolatlan.

Hangsúlyozták: az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták azt a törvényi rendelkezést is, amely szerint a kevesebb, mint 6 lakást tartalmazó társasházak esetében a Tht. szerinti működés nem kötelező, és az alperes nem hozott olyan közgyűlési határozatot, amely szerint kizárólag a Tht. alapján kíván működni, e szabályok követése egyébként csak a többségi tulajdonos érdekeit szolgálja. A Tht. szerinti működés esetében ugyanakkor a kisebbségnek nincs lehetősége arra, hogy a működés rendjét megváltoztassa, a közös képviselőt leváltsa.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet megváltoztatásával a keresetüknek helyt adó döntés meghozatalát kérték, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését.

Az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a 14. számú határozat vonatkozásában az elsőfokú bíróság keresetet elutasító döntésének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú

bíróság ítélete e tekintetben iratellenes, az eljáró bírói fórum emellett indokolási kötelezettségét is megsértette, a bizonyítékokat a Pp.206.§-ában kifejtettekkel ellentétesen értékelte. Hangsúlyozta: a másodfokú bíróság nem indokolta az elsőfokú bírósággal ellentétes álláspontját, jóllehet a határozatban foglalt visszafizetési kötelezettséget a per irataihoz csatolt okirat alátámasztja. Értékelni kérte, hogy a határozattal szemben a felperesek sem hoztak fel konkrét kifogást, közös költséget sosem fizettek, ugyanakkor felesleges kiadásokat idéznek elő. A társasház működését ilyen körülmények között csak a V.Kft tulajdonostárs kölcsönével lehetett fenntartani, a kölcsön a tulajdonostárs részére visszajár.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme - a Kúriának a felülvizsgálati kérelmet részben elutasító döntésére figyelemmel - a közgyűlés 6. és 8. számú határozatai tekintetében a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A 6. számú határozattal kapcsolatban kifejtette: a közös tulajdonú kémények és falazatok karbantartása közös teher, arányos részét a felpereseknek viselniük kell. Ez a kötelezettség kisebbségi érdeket nem sérthet, a felperesek által hivatkozott egyenlő bánásmód elvével sem ütközik. Hangsúlyozta: a 8. számú határozat tárgyát képező azbesztszennyezés vizsgálata sem volt indokolatlan, külső szakértő bevonása épp a felperesek magatartása miatt volt szükséges.

Előrebocsátja a Kúria: a Kúriának a felülvizsgálati kérelmet a 6. és 8. számú határozat kivételével elutasító Pfv.I.21.751/2013/3. számú végzésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban érdemi vizsgálat tárgyát kizárólag e két közgyűlési határozat, továbbá az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme alapján a 14. számú határozat érvényessége képezte.

Az I. és II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme, valamint az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdése és a Pp.275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi, vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a Tht. szabályainak alkalmazását kifogásolták, álláspontjuk szerint hat lakásnál kevesebbet számláló társasházukban e szabályok alkalmazása nem kötelező, és a társasház sem hozott ilyen határozatot. Arra az esetre, ha ezen álláspontjuk nem fogna helyt, a Tht.42.§-ának téves alkalmazására hivatkoztak.

A Kúria a Tht. szabályainak alkalmazásával kapcsolatos hivatkozás tekintetében rámutat: a Tht. rendelkezése szerint a legfeljebb

hatlakásos társasház közössége számára valóban nem kötelező, csupán lehetőség a Tht. szabályainak alkalmazása, abban az esetben, ha a társasház közössége működését a törvény hatálya alá helyezi (Tht. 13.§ (3) bekezdés). Az adott esetben azonban az alperes társasház 1976-ban történt megalakulása óta társasházként, a társasházakra vonatkozó jogszabályok szerint, a Tht.-nak megfelelő szervezettel és tisztségviselőkkel működik, ez pedig annyit jelent, hogy a Tht. szabályai valamennyi tulajdonostársra kötelezők. A Kúria utal arra: a társasházközösség a Tht.13.§ (3) bekezdésében foglalt törvényi előírásnak megfelelő határozat meghozatala nélkül, a mindennapi működés gyakorlatával is kifejezésre juttathatja, hogy a Tht. szabályait követi. Tekintve, hogy ez a fajta működés az alperes esetében egyértelműen megállapítható, az eljáró bíróságok törvénysértés nélkül bíralták el a keresetet a Tht. rendelkezései alapján. A Kúria utal arra: a Tht. 42.§-ának kisebbségvédelmi szabályai ugyanakkor - érdeksérelem esetén - épp a felperesek által kifogásolt helyzetekre nyújtanak védelmet.

Az adott esetben azonban sem a 6., sem a 8. számú határozat tekintetében nem volt megállapítható a felperesi érdekek sérelme: a kéményjavítás, illetve a tető azbeszttartalma vizsgálatának szükségességét a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alátámasztotta, és arra sem merült fel adat, hogy a vizsgálat költségei eltúlzottak voltak. Önmagában az a körülmény, hogy a felperesek a munkálatokkal, illetve azok költségeivel nem értenek egyet, érdeksérelem nem, legfeljebb eltérő felperesi álláspontot jelent.

Megjegyzi a Kúria: a tulajdonostárs az állag megóvásához szükséges kiadásokat Ptk. osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint (Ptk.142.§) is viselni köteles, így a felperesek a Tht. rendelkezéseinek mellőzése esetén sem mentesülhettek volna a költségek viselése alól. Helytállóan hivatkoztak ugyan arra, hogy általában indokolt az egyes munkálatok elvégzése előtt több árajánlat beszerzése, az adott esetben azonban, tekintve, hogy a szakvéleményben foglaltak értelmében a felmerült költségek nem voltak eltúlzottak, ennek elmulasztása sem eredményezi a felperesi érdekek sérelmét.

A kifejtettek szerint a felperesek felülvizsgálati kérelme folytán az érdemi vizsgálat tárgyát képező közgyűlési határozatok tekintetében a jogerős ítéletet hozó bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy azok sem jogszabályt, sem kisebbségi érdeket nem sértenek.

Az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmét eljárási szabálysértésre alapította: állítása szerint a perben csatolt iratok a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakkal szemben kellő bizonyítékul szolgálnak a 14. számú határozatban foglalt követelésére.

A Kúria rámutat: az ebben a kérdésben rendelkezésre álló adatok szerint a 2009. évben felmerült teljes társasházi működéssel felmerült költséget, 81.204 forintot a társasház képviselő V.Kft. fizette meg. Tekintve, hogy a felperesek a közös költség alapját képező 2009. áprilisi közgyűlés határozatait is keresettel támadták meg, az adott évben közös költséget egyik tulajdonos sem fizetett, ezért került arra sor, hogy a közös képviselő a ténylegesen felmerült költségeket fizette ki. Ezt követően a kft. a tulajdoni hányadára jutó közös költséget - 49% - 2010. május 31-i átutalással megfizette. Az adatok alapján a másodfokú bíróság helytállóan utalt arra: önmagában az a körülmény, hogy egy adott év közös költségét teljes egészében csak az egyik tulajdonos fizette meg, nem ad alapot a társasházzal szembeni visszakövetelésre. Az iratok között található, 2008. március 5-i megállapodás értelmében - melyet a közös képviselő tulajdonostárs V. Kft. és H-né S.Zs., ugyancsak a társasház tulajdonostársa kötött a társasházzal - a kft. és H-né tulajdonostárs összesen 150.000 forint kölcsönt bocsátanak a társasház rendelkezésére a 2008. február 2-án tartott közgyűlés által elfogadott életveszély elhárító munkák elvégzésére; a kft. utóbb jogosult a „teljes összeg behajtása érdekében” a felperesekkel szemben eljárni. A továbbiakban, a már ismert adatok szerint a kft. a 2009. évi működéssel ténylegesen felmerült költségeket fizette ki, míg a 2008-ban kelt okiratban foglalt pénzösszeg társasház általi bevételezésére nem áll rendelkezésre adat. A bizonyítékokból mindössze annyit lehet megállapítani, hogy a társasház egyik tulajdonostársa, a V. Kft. fizette ki az adott év költségeit, ez pedig legfeljebb arra ad lehetőséget, hogy a nem fizető tulajdonossal szemben fellépjen az őt terhelő összeg erejéig.

A kifejtettek értelmében a jogerős ítéletet hozó másodfokú bíróság helytállóan, a Pp.-ben foglalt szabályoknak megfelelően értékelte a bizonyítékokat, a peres eljárás költségeiről is a jogszabályoknak megfelelően, részletesen indokolt mérlegelés alapján határozott, ezért ítéletének megváltoztatására nem volt mód, azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Tekintve, hogy sem a felülvizsgálati, sem a csatlakozó felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp.81.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében határozott a felülvizsgálati eljárás költségeinek viseléséről, míg a felülvizsgálati és a csatlakozó felülvizsgálati eljárás illetékéről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d.) pontján, 50.§ (1) és (3) bekezdésén, valamint a Pp. 78.§ (1) bekezdésén, a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésén és a 15.§ (1) és (3) bekezdésén alapul.

, 2014. szeptember 24.

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