

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.445/2016/6.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke
 . Varga Edit előadó bíró
 . Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperesek: I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Szánthó Pál ügyvéd I-IV. rendűért

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Szombathelyi Gyula ügyvéd

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

I-IV. rendű felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék

72.Pf.634.959/2015/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság

20.P.XI.25.208/2014/4.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a I-IV. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A döntés előzményei

- [1] Az alperes társasház a 2012. május 24-én tartott közgyűlésén a közös költség összegét 1.850 forint/hónap/tulajdoni hányad összegről 2.850 forintra emelte fel azzal, hogy az emelt összeg fedezi a tető szükséges és elégséges vízszigetelési munkálatait, amelyekről ugyanezen a közgyűlésen döntöttek a tulajdonosok. Korábbi perben a Budai Központi Kerületi Bíróság a szigetelési munkák elfogadásáról szóló 2012.V.24/5. számú határozat érvénytelenségét mondta ki, a közös költség emeléséről rendelkező 2012.V.24/3. számú határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasította, míg a másodfokú bíróság a közös költség emeléséről szóló 2012.V.24/3. számú határozatot is érvénytelennek nyilvánította, figyelemmel arra, hogy a szigetelésre

vonatkozó érvényes határozat hiányában nincs olyan jelentős költséggel járó munka, amely a társasházban a közös költség ilyen mértékű emelését indokolná, ezért az ily módon elfogadott jelentős emelés lényegesen sérti a felperes tulajdonostársak kisebbségi érdekét. A Kúria a 2015. október 21-én Pfv.I.20.040/2015/5. számon meghozott ítéletével a jogerős ítéletet a közös költség emeléséről szóló 2012.V.24/3. számú határozat tekintetében hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét hagyta helyben.

- [2] A társasház 2013. április 25-én tartott közgyűlése a közös költséget 2.850 forint/hó/tulajdoni hányad összegről 3.000 forintra emelte.

A kereset és az alperes védekezése

- [3] A felperesek a jelen perben előterjesztett keresetükkel a 2013. április 25-i közös költség emelésről szóló határozat érvénytelenségének a megállapítását kérték, kisebbségi érdeksérelmük miatt. A korábbi emelés érvénytelenségét megállapító jogerős ítélet indokaira hivatkoztak és arra, hogy a társasház nem tervez olyan beruházást, amely a költségek ilyen mértékű emelését indokolná, a határozat érvényben tartása ugyanakkor a befizetett költségeknek a többségi tulajdonos által történő egyoldalú felhasználását tenné lehetővé, ami kisebbségi érdekeiket lényegesen sérti.
- [4] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy az elfogadott emelés mértéke az inflációt követi csupán, a korábbi emelést érvénytelenítő jogerős bírósági ítélet pedig a határozathozatal időpontjában még nem létezett. A felújítás indokolt, szükséges, a háznak nincs felújítási alapja és pénzügyi helyzete sem kedvező.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletében az előzményi perben hozott jogerős ítélet indokaira utalással kifejtette, hogy jelentősebb költségigényű beruházás tervének hiányában a közös költség 50%-ot meghaladó mértékű emelése nem indokolt, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 24.§ (1) bekezdése szerint ugyanis a közös költség a rendszeresen felmerülő fenntartási költségek fedezésére szolgál, az pedig nem indokol ilyen mértékű emelést.
- [6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztató és a keresetet elutasító ítéletének indokolásában rámutatott, hogy kisebbségi érdeksérelm megállapítására nem ad okot, ha a társasház a műszaki állapota által indokolt felújítás pénzügyi alapjait a közös költség jelentősebb emelésével teremti

meg. Hangsúlyozta: a Tht. sem tartalmaz olyan előírást, mely szerint a közös költség emelésére csak az adott évre tervezett jelentősebb beruházás esetén van lehetőség. A per adatai szerint a társasház likviditása alacsony, a tető nem vitásan felújításra szorul, sürgős munkák szükségessége is felmerülhet, amely a tartalék képzését indokolja. A felperesek érdeksérelmét ugyanakkor nem az emelés vagy annak mértéke okozhatja: a pénzeszközök többségi tulajdonos érdekeinek megfelelő, a felperesi érdekekkel ellentétes felhasználását próbálták a felperesek a keresetindítással kivédeni, erre azonban a költségek emelésére vonatkozó határozat érvénytelenítése nem alkalmas eszköz, a felperesek igényüket a pénzüsszegek konkrét felhasználására vonatkozó határozattal szembeni kereset útján érvényesíthetik.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélettel szemben az I-IV. rendű felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása érdekében. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság érdemben nem foglalkozott azzal az érvelésükkel, hogy a befizetett összeg érdekeikkel ellentétes felhasználásától tartanak, továbbá „folyamatosan keverte” a 2012. évi és a perbeli közgyűlési határozatot, holott a perek egyesítésére nem került sor. Nézetük szerint kifejezetten veszélyezteteti kisebbség érdekeit az a fenyegetettség, hogy az emelt összegű közös költségből a többségi tulajdonos érdekeinek megfelelően csupán a vízszigetelés elvégzésére kerül sor, holott az előzményi perben keletkezett szakvélemény kifejezetten megállapította a hőszigetelés szükségességét is, melynek elvégzése a vízszigeteléssel együtt indokolt. Az elsőfokú bíróság a peres felek eltérő érdekeit megvizsgálva, helyesen állapította meg a határozat érvénytelenségét. Az előző évek tapasztalatai - konkrét eseteket említettek - azt a helyzetet vetítik előre, hogy a többségi tulajdonos az általa szükségesnek tartott beruházásokat a felperesi érdekeket szolgáló munkálatok mellőzésével megszakítja és mire a felperesek a másodfokú bíróság ítéletében hivatkoztak kisebbségi érdeksérelmük alapján a határozat érvénytelenségének kimondását eléri, a beruházás be is fejeződik. Ezt a helyzetet kívánják megelőzni a közös költség emelésére vonatkozó közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításával. Utaltak arra, hogy a jogerős ítélettel ellentétben a szakvélemény nem tett olyan megállapítást, hogy a szigetelési munkálatok elmaradása károsodást idéz elő, nem is ez a kérdés volt a szakértői vizsgálat tárgya.
- [8] Az alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos. A másodfokú bíróság a teljes körűen figyelembe vett tények alapján helytállóan felhívott jogszabályok helyes alkalmazásával meghozott döntésével a Kúria - az indokokra is kiterjedően - egyetértett,

csupán a felülvizsgálati kérelemben kifejtettekre tekintettel emeli ki a következőket:

[10] A jelen pernek valóban nem volt tárgya a megelőző, 2012. május 24-i közgyűlés 3. és 5. számú határozata, azok érvényessége, azonban az ott lefolytatott bizonyítás adatai, a felülvizsgálat eredménye - mivel ehhez a perhez is kapcsolódik - nem hagyható figyelmen kívül. Az előzményi perben beszerzett szakvélemény megállapításai szerint az alperes társasházban a vízszigetelés elöregedett, javítása elkerülhetetlen, költsége legalább 1.307.356 forint+áfa, míg a legalább 3,8 millió forint+áfa költséggel megvalósítható hőszigetelés egyidejű elvégzése gazdaságos és célszerű. Ezek a megállapítások akkor is a jelen perben hozott jogerős ítélet megállapításait erősítik, ha a munkálatok elvégzéséről, konkrét műszaki tartalmáról a közgyűlés még nem határozott.

[11] Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az előzményi perben lefolytatott felülvizsgálati eljárás eredményeként a közös költség összegét 1.850 forintról 2.850 forintra emelő 2012. május 24-én 3. szám alatt meghozott közgyűlési határozat érvényes maradt, ehhez képest az újabb emelés csupán havi 150 forint tulajdoni hányadonként.

[12] A kifejtettek értelmében a szigetelési munkálatok szükségessége nem vitatható, fedezetének biztosításáról a társasház a közös költség ideiglenes, célhoz kötött emelésével gondoskodott. A Kúria utal arra, hogy a felújításhoz szükséges erőforrások biztosításának módját az Alkotmánybíróság is vizsgálta, 33/1992 (V.29.) számú határozatában kimondva, hogy felújítási alap képzése nem kötelező, a tulajdonostársak a közös költség átmeneti emelése útján is gondoskodhatnak a szükséges fedezet előteremtéséről. Ha a tulajdonostársak a megemelt összegű fizetési kötelezettségüknek eleget tettek, a hőszigetelés elvégzésére is elegendő, tetemes összeg gyűlt össze, amely a közgyűlés Tht. 38.§ (3) bekezdése szerint egyhangú határozatával fordítható a Tht. 56.§ (3) bekezdésében nevesített, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásra. A Tht. említett rendelkezései akadályát jelentik annak, hogy a többségi tulajdonostárs a felperesek mellőzésével a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházásokat valósíthasson meg, amennyiben pedig a felgyűlt összeg elérte a tervezett munkálatokhoz szükséges mértéket, és ezért az emelt összegű közös költség fizetése már nem indokolt, a felperesek a közös költség leszállítása érdekében a közgyűlés összehívását kezdeményezhetik.

[13] A másodfokú bíróság azt is helytállónan fejtette ki, hogy van törvényes módja a kisebbségi akarat érvényre juttatásának, a bíróság a többségi tulajdonos kizárólagos, a kisebbségi tulajdonosokat sértő érdekérvényesítéséhez nem nyújthat segítséget.

[14] Figyelemmel arra, hogy jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Záró rész

[15] A felperesek felülvizsgálati kérelme a kifejtettek értelmében nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte őket az alperes jogi képviselétével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, kötelezettségük egyetemlegessége a régi Ptk. 334.§ (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2016. november 9.

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