

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Hajdú István ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Ollé György ügyvéd által képviselt alperes ellen a beavatkozó alperesi oldalon történő fellépése mellett közgyűlési határozat felülvizsgálata iránt a Szegedi Városi Bíróság előtt 17.P.21.042/2006. számon indult és a Csongrád Megyei Bíróság 2007. február 28-án kelt 1.Pf.20.040/2007/2. számú jogerős ítéletével befejezett perben az alperes, illetve az alperesi beavatkozó által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.20.040/2007/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes közgyűlése 2001. április 19-én akként határozott, hogy a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában felújítási alapot képeznek, mely a közös költség fizetésére nem fordítható. Az alperesi beavatkozó (347/10000 tulajdoni hányad), s a perben nem álló Kft. (431/1000-ed tulajdoni hányad), (továbbiakban többségi tulajdonosok) nem teljesítették maradéktalanul a költség- és a felújítási alap tekintetében fennálló fizetési kötelezettségüket, ezért az alperes eljárásokat kezdeményezett ellenük. Az alperes közgyűlése 2003. január 3-án 2003/44. számú határozatával egyhangúan akként határozott, hogy a tulajdonosoknak az alperessel szemben elszámolnivalójuk nincs. A 2003/45. számú határozatban többségi szavazással akként döntött, hogy az Kft-vel,

a 2003/46. számú határozatban pedig, hogy az alperesi beavatkozóval szemben indított pereket megszünteti.

Felperes keresetében a 2003/45. és a 2003/46. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte. Kifejtette, bár a többségi tulajdonosok finanszírozásával közös érdekeket szolgáló beruházás történt, de ezek mértéke kevesebb volt a közös költség és felújítási alap miatti tartozásuknál, ezért a fenti határozatok a kisebbség jogos érdekeit sértik.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, a beruházási költségek tulajdoni hányad szerinti viselése a többségi tulajdonosok érdekeit sértette, mert a teljes ipartereknek csak kis részén valósult meg a beruházás, nevezettek azonban a tulajdoni hányaduk arányának megfelelő beruházási költséget viseltek.

Megismételt eljárásban a Szegedi Városi Bíróság a felperes keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a hozott határozatok csak közvetve okoznak érdeksérelmet a felperesnek. Az elsőfokú bíróság mérlegelte, hogy az I. számú gázberuházás a terület kis részét, elsődlegesen a felperes területét érintette, a felperes számára biztosított gázvételezési lehetőséget. Az ipartelep másik része kb. 70%-a, mely a két többségi tulajdonos területe volt, a határozatok meghozatalának időpontjában még nem részesült a gázvételezés lehetőségében. Az I. számú gázberuházás értéke 1.948.455,-Ft volt, mely a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában terhelte, amit a többségi tulajdonosok nem tartottak arányosnak, igazságosnak. A II. számú gázberuházás keretében az alperesi beavatkozó külön leágazást épített ki és ennek közös érdekeket szolgáló részének értéke 323.494,-Ft-t tett ki. Az elsőfokú bíróság a többségi tulajdonosok ellen érvényesített követeléseket összességében 1.657.223,-Ft-ban határozta meg. Az elsőfokú bíróság rámutatott, nem vitatható, hogy a beruházás költségeinek viselése a tulajdoni hányadok alapján került meghatározásra, de attól a közgyűlési határozat eltérhetett volna. Ezt értékelte a társasház, amikor elismerte a többségi tulajdonostársak jelentős közös érdekeket szolgáló beruházásait és ezért az ellenük indított peres és nem peres eljárások megszüntetéséről a közgyűlés döntött. Ugyan a közös költség és a felújítási alap terhére meg nem fizetett összegek, valamint a II. számú gázberuházás összege nem egyenlítik ki egymást, de nem állapítható meg, hogy a I. számú beruházás közös érdekeket érintő értékekből mennyi az, ami a többségi tulajdonosokat aránytalanul terhelte. A társasházi autonómiát figyelembe véve, - a bizonyítékok mérlegelésével - az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a megtámadott közgyűlési határozatok nem érvénytelenek, a felperes, mint kisebbség jogos érdekeit nem sértik.

A Csongrád Megyei Bíróság 2007. február 28-án kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy az alperesi társasházközösség 2003. január 23-án meghozott 2003/45. és 2003/46. számú határozatai érvénytelenek. Rendelkezett az első és másodfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban kizárólag azt kellett vizsgálnia, hogy a 2003. január 23-án 44. szám alatt meghozott határozatnak mi volt a célja. A másodfokú bíróság a tanúvallomások alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a határozat célja, indoka nem állapítható meg egyértelműen. Rámutatott, a szakértői bizonyítás eredménye azt támasztja alá, hogy a gázberuházásból a társasházközösségre eső, a beavatkozó által finanszírozott összeg 323.494,-Ft, ami lényegesen kevesebb, mint amekkora tartozása a két többségi tulajdonosnak az alperessel szemben fennáll, vagyis nem logikus, hogy az említett összeg beszámítása miatt döntött volna a társasház a folyamatban levő eljárások megszüntetéséről. A másodfokú bíróság álláspontja szerint nincs jelentősége, hogy a közgyűlési határozat folytán a felperest közvetlenül, vagy közvetetten érte-e érdeksérelem. A felújítási alap és a közös költség viselése a társasház elhatározásából - meg nem támadott közgyűlési határozat alapján - került tulajdoni hányad arányosan meghatározásra. Nem vitatható, hogy a többségi tulajdonosok nem olyan mértékben részesültek a gázberuházás hasznaiból, mint amilyen arányú költséget viseltek. Ez az ellentmondás egy újabb közgyűlési határozattal korrigálható lett volna. A többségi tulajdonosok azzal, hogy nem fizették be az érvényes közgyűlési határozat alapján a társasháznak járó közös költséget, felújítási alapot lényegében a társasház közös vagyonát csorbították, s ez a felperes érdekeit sérti, hiszen ez olyan helytállási kötelezettséget is jelenthet számára, mely nem következne be, ha a többségi tulajdonosok az érvényes közgyűlési határozat szerinti összegeket megfizetik.

Az alperes, illetve az alperesi beavatkozó a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontjuk szerint a jogvita tárgyát képező határozatok meghozatalának célja a többségi tulajdonosokat ért lényeges érdeksérelem kiküszöbölése volt. A beavatkozót 347/1000-ed, és az Kft. 351/1000-ed arányban terhelte a fejlesztési hozzájárulás megfizetésének kötelezettsége azonban az I. számú gázberuházásból csak 47/1000-ed, illetve 30/1000-ed arányban részesültek. A társasház 2004. március 19-én megtartott közgyűlése határozatban rögzítette, hogy a fejlesztési források felhasználására aránytalanul került sor, a többségi tulajdoni hányaddal rendelkezők jogosultságai jelentősek sérültek, mivel a tulajdonukban levő hányadok fejlesztését, felújítását saját maguk viselték annak megtérítését az alperestől nem igényelték. Ezen határozattal a tulajdonostársak ismételten kifejezésre juttatták az egymással szemben történő elszámolásra vonatkozó akaratukat. A

támadott közgyűlési határozatok érvénytelenné nyilvánításából a felperesnek előnye nem származik, ugyanis a többségi tulajdonosok fizetése esetén a kifizetés tulajdonosok részére történő visszaosztásakor a felperes csak 5%-al részesedne, ennél pedig jóval nagyobb előnyt jelentett számára az I. számú gázberuházás megvalósulása. Alperesi álláspont szerint a Pp.206.§ /1/ bekezdésébe ütközően mérlegelte a másodfokú bíróság az általa is érdektelennek nem tekinthetőnek minősített tanúk vallomását a 2003/44. számú határozat kapcsán, illetve nem vette figyelembe, hogy a határozathozatal idején a felperes viszonya a többségi tulajdonosokkal szemben nagyon megromlott. A 2004. március 9-i határozattal kapcsolatban annak tulajdonított jelentőséget, hogy a határozat meghozatalára a perbeli határozatokat követően került sor, holott annak van jelentősége, hogy az a tulajdonostársak közötti elszámolási problémákat rendezzi.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra nem tett észrevételt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

Alperes, illetve alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében kizárólag a Pp.206.§ /1/ bekezdésre hivatkozva állította, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő. A Legfelsőbb Bíróság gyakorlata következetes abban a kérdésben, hogy felülvizsgálatra a Pp.270.§ /2/ bekezdése értelmében csak jogszabálysértés esetén kerülhet sor. A bizonyítékok felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban lehetőség nincs, illetve csak rendkívül kivételes esetben, akkor ha a mérlegelésre iratellenesen, a logika szabályaival ellentétes került sor. A felülmérlegelést lehetővé tevő feltételek az adott ügyben nem valósultak meg. A bizonyítékok helyes mérlegelésével jutott a másodfokú bíróság annak megállapítására, hogy a perbeli határozatot megelőzően hozott 44. számú határozat meghozatalának indoka, célja a tanúvallomások alapján nem volt egyértelműen megállapítható. Ennek azonban a Legfelsőbb Bíróság ügydöntő jelentőséget nem tulajdonított, hiszen a közgyűlési határozatot megelőző jegyzőkönyvben rögzített kérdés szerint a tulajdonostársak arról határoztak, hogy a tulajdonosoknak a társasház felé áll-e fenn tartozása. Önmagában egy közgyűlési határozat, miszerint a tulajdonostársaknak a társasház felé nincs tartozásuk nem jelenti azt, hogy ellenkező bizonyításnak nem lenne helye. A Legfelsőbb Bíróság nyomatékkal hangsúlyozza továbbá, hogy a 2003/44. számú határozat érvénytelenségének megállapítása iránt kereset előterjesztésére nem került sor, és a fent kifejtettekre tekintettel az ügy érdemi elbírálására kiható közvetlen összefüggés

a 44. számú határozat, illetve a keresettel támadott közgyűlési határozatok között megítélése szerint nincs.

A felperes a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére hivatkozva nyújtotta be a 2003/45., illetve a 2003/46. számú közgyűlési határozatokkal szembeni keresetét (1997. évi CLVII.tv. 32.§ /1/ bekezdés). A másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy a támadott közgyűlési határozatok a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jártak, mert azok a közös vagyont csorbították, azok a kisebbségre nézve hátrányosak voltak. Nincs perdöntő jelentősége, hogy a kisebbséget, ezen belül a felperest ért érdeksérelem összecszerűségben milyen nagyságú. A Legfelsőbb Bíróság osztotta a másodfokú bíróság álláspontját tekintetben is, hogy a támadott közgyűlési határozatok érvénytelenségét meghozatalának idején kell vizsgálni. A később, 2004. március 19-én hozott közgyűlési határozat a korábban hozott közgyűlési határozat megítélésére nem hathat ki, tehát a jogkérdés eldöntésénél figyelmen kívül hagyandó volt a később hozott közgyűlési határozat. Úgyszintén nincs perdöntő jelentősége, hogy a felperes, illetve a többségi tulajdonosok között a támadott közgyűlési határozatok meghozatalának idején milyen volt a viszony.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2007. október hó 11. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő