

(A kijavító végzés dátuma: 2024.08.05.)

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.028/2024/8.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Tánczos Rita előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Varga Edit bíró

A felperesek: I. rendű felperes neve
(I. rendű felperes címe)
II. rendű felperes neve
(II. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

Dr. Pogácsás Krisztián ügyvéd
(felperesek képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve
(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve
(alperes képviselőjének címe;
ügyintéző: Dr. Vörös Veronika ügyvéd)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék
47.Pf.632.376/2023/6.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság
17.P.21.669/2022/24.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.632.376/2023/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. - II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg az alperesnek 501.650 (ötszázegyezer-hatszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felülvizsgálati eljárásban irányadó tényállás szerint az I. rendű felperes tulajdonában áll az alperes társasház ... hrsz.-ú, természetben a ... számú épület pince szintjén elhelyezkedő ... m2 alapterületű A II. rendű felperes tulajdonosa az alperes társasház ... hrsz.-ú, természetben a szám alatt található ... m2 alapterületű lakásnak.

[2] Az alperes társasház 2019 januárjában írásbeli szavazást tartott, amelynek eredményéről a közös képviselő 2019. február 20-án értesítette a tulajdonostársakat. A szavazás eredményeként elfogadták az 1számú határozatot, amelynek értelmében a közös költség mértékét ... forint/m2/hó összegben állapították meg 2019. február 15-től kezdődően.

[3] A felperések keresetével indult perben a ... számú ítéletével megállapította, hogy az alperes társasház 1számú írásbeli szavazással hozott határozata érvénytelen, figyelemmel arra, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 34. § (2) bekezdésébe ütközik. Az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság a 2022. február 28-án kelt ... számú ítéletével helybenhagyta. A jogerős döntés szerint az alperes az írásbeli szavazásról szóló meghívóhoz nem mellékelte a szavazásra előterjesztett kérdésre vonatkozó előterjesztéseket, a közös költség emelés indokainak a meghívóban történt ismertetése nem tekinthető írásos előterjesztésnek. A közös képviselő a közös tulajdonú épület, épületrészek udvar és kert tekintetében állagmegóvási és felújítási munkálatok szükségességére utalt, a tájékoztatás azonban nem tartalmazott konkrét adatokat. Nem adott magyarázatot és írásos előterjesztések csatolásával nem igazolta a tulajdonostársaknak, hogy pontosan mi indokolta a közös költség emelését a határozati javaslat szerinti mértékben. Nem adott választ arra sem, hogy a felújítás várható költsége mekkora összegű lesz, illetve az emelés elmaradása milyen anyagi következményekkel járhatna a társasházközösség számára.

[4] 2022. április 13-án a közös képviselő meghívót küldött a tulajdonostársak részére, amelynek egyetlen napirendi pontja „A közös költség összegének ... forint/hó/m2 összegre való felemelése 2019. február 15. napjától kezdődő hatállyal, azaz az 1számú, időközben a ... sorszámú ítéletével érvénytelenített közgyűlési határozat alapján végzett tevékenységek utólagos jóváhagyása, és az érvénytelenített határozat hibájának kiküszöbölésére és az érvénytelenség orvoslására összehívott közgyűlés időpontjáig megvalósult tényleges működés utólagos jóváhagyása” volt.

[5] Az írásbeli előterjesztés mellékleteként megküldte a cég1 által készített kertépítési terv és kertépítési javaslatot, a társasház 2016 áprilisi és 2022 februári bankszámla kivonatát, a társasház felújítási alap számlakivonatát, a cég2 udvar rendbehozatalára vonatkozó ajánlatát, illetve a belső homlokzat felújítására, szigetelésére vonatkozó árajánlatát, az cég3 pince szigetelésére vonatkozó ajánlatát és az cég4 pince szigetelésére vonatkozó árajánlatát.

[6] A közös képviselő 2022. május 13-án értesítette a tulajdonostársakat az írásbeli szavazás eredményéről, amelynek alapján meghozták a 2számú közgyűlési határozatot. A döntés értelmében a társasház ... forint havi négyzetméterenkénti közös költséget határozott meg 2019. február 15-től.

A felperesek keresete, az alperes ellenkérelme

[7] A felperesek keresetükben az alperes 2számú írásbeli szavazással meghozott határozata érvénytelenségének megállapítását és az alperes költségekben való marasztalását kérték. A keresetet a Tht. 42. § (1) bekezdésére alapították, álláspontjuk szerint a határozat jogszabályba, az alapító okiratba, a szervezeti – működési szabályzat (a továbbiakban: SzMSz) rendelkezésébe ütközik, valamint a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Érvelésük szerint a közgyűlési határozat az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdés rendelkezésének sem felel meg, mert visszaható hatályú. Sérti a határozat a Tht. 34. § (1) és (2) bekezdését is, mert a közös költség emelés megalapozatlan, azt számításokkal, árajánlattal nem támasztotta alá az alperes. Ezzel összefüggésben részletesen elemezték a felperesek, hogy mely beruházások tekinthetők felesleges kiadásoknak. Érvelésük szerint a határozat azért ütközik az alapító okirat rendelkezéseibe, mert az nem tartalmaz megtámadási határidőt. Azért hivatkoztak az SzMSz sérelmére, mert egyes kiadások a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásoknak minősülnek és az e tárgyban való döntéshozatalhoz a közgyűlés egyhangú határozatára lett volna szükség.

[8] A kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét eredményezi álláspontjuk szerint az, hogy a döntéseket visszaélésszerűen, a ... többségi tulajdoni hányada alapján hozták meg. A határozat az ellehetetlenítésükre irányul, mert irreális költségeket és kötelezettségeket ír elő számukra annak érdekében, hogy a teljes ház a közös képviselő és a ... tulajdonába kerüljön.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perkölségben való marasztalását kérte, mivel a határozat nem jogsértő. A meghívó szöveges előterjesztését emelte ki, amely szerint a társasházi közös tulajdon működésével összefüggő korábbi határozat esetében kialakult jogsértő állapot utólagos korrekcióját alkalmazták. Ezzel összefüggésben hivatkozott a BH 2020.3.75. számon közzétett eseti döntésre, amely szerint a bíróság által érvénytelenített közgyűlési határozat újbóli elfogadása az érvénytelenség kiküszöbölése mellett nem jelenti a határozat visszaható hatályát, önmagában emiatt nem lehet érvényteleníteni a határozatot. Az alapító okiratba ütközés körében előadta, hogy a Tht. 42. §-a már nem követeli meg a megtámadási határidő kezdetének kimondását, így az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezése a Tht. hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszítette. Az SzMSz sérelmére hivatkozás körében előadta, hogy a tulajdonostársak nem a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról határoztak. A kisebbségi érdeksérelemre való hivatkozás körében azt adta elő, hogy ez csak abban az esetben merülhetne fel, ha a határozat csak az erre hivatkozó felpereseket mint kisebbséget érintené kizárólagosan úgy, hogy rájuk a többséggel szembeni kötelezettséget ró, illetve hátrány okoz.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[9] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes 2számon meghozott közgyűlési határozata érvénytelen, ezért az alperes 521.000 forint perkölség megfizetésére köteles. Megállapította, hogy a Tht. 24. § (1) bekezdése, a Tht. 27. § (1) bekezdése és 28. § (1) bekezdése szerint a társasházi határozat nem jogszabály, így nem vonható az Alaptörvény és a Jat. szabályozási körébe. Az alperes által hivatkozott döntés alapján (Pfv.21.800/2018/5. számú határozat, közzétéve: BH 2020.3.75.) arra a következtetésre jutott, hogy a bíróság által érvénytelenített közgyűlési határozat újbóli elfogadása – az érvénytelenség kiküszöbölése mellett – nem jelenti a határozat „visszaható hatályát”, önmagában emiatt nem érvénytelen a határozat. Ilyen esetekben valójában az érvénytelenített határozat hibájának kiküszöbölésére

és az érvénytelenség orvoslására összehívott közgyűlés időpontjáig megvalósult működés utólagos jóváhagyására kerül sor.

[10] Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperesek Tht. 34. § (1) és (2) bekezdésének sérelmére való hivatkozását sem figyelemmel arra, hogy az alperes az írásbeli szavazásra vonatkozó meghívójában részletes írásbeli előterjesztést tett három részre bontva azokat a költségeket, amelyekkel a közös képviselő „a közös költség visszamenőleges hatállyal történő megemelését indokolta”. Ennek megfelelően megállapította, hogy az írásos meghívóban szereplő előterjesztés megfelelt a Tht. 34. § (1) bekezdése szerinti részletes tartalomnak és a közös képviselő a tervezett munkákra vonatkozó ajánlatokat is megküldte, az ajánlatok részletezettsége, nem cégszerű aláírása pedig nem eredményezi a 2számú közgyűlési határozat Tht. 34. § (2) bekezdésébe ütközését, hiszen az nem tartalmazott az egyes munkálatokról való döntést.

[11] Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy a Tht. 42. §-a már nem követeli meg a megtámadási határidő kezdetének rögzítését, a Tht. 63. § (2) bekezdése alapján az alapító okirat ... oldalának ezen mondata hatályát veszítette a Tht. hatálybalépésével. Megállapította azt is, hogy a támadott közgyűlési határozat nem ütközik az SzMSz ... pontjába sem, mivel az a közös költségről való döntést tartalmaz, ami nem minősül a Tht. 56. § 3. pontja szerinti rendes gazdálkodást meghaladó kiadásnak, így arról nem kellett egyhangú határozatot hozni.

[12] A kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme körében kifejtette, hogy e tekintetben mindkét peres fél érdekeit vizsgálnia kellett. Megállapítása szerint a közgyűlési határozat valamennyi tulajdonostársra ugyanolyan mértékű közös költség fizetési kötelezettséget írt elő, amely megfelelt a Tht. 24. § (1) bekezdésének. Azt vizsgálta, miért volt szükség a közös költség emelésére visszaható hatállyal és ennek elmaradása milyen következményekkel járna a közösség számára. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a tulajdonosok által már teljesített közös költség fedezte a 2számú határozat előterjesztésében szereplő már elvégzett és kifizetett munkálatokat és ennek levonását követően is ... forintot meghaladó pénzeszköz állt az alperes rendelkezésére. Ebből arra a következtetésre jutott, hogy a közgyűlési határozat meghozatala időpontjában nem volt olyan közösköltség-elem, aminek megfizetéséhez szükség lett volna arra, hogy a közös költséget három évre visszamenőleg emeljék meg. Erre tekintettel megállapítása szerint a 2számú közgyűlési határozat azon rendelkezése, amely visszamenő hatállyal állapította meg a megemelt közös költség fizetés kezdő időpontját nem megalapozott, a felperesek által elszenvedett hátrány (a megemelt közös költség fizetése megélhetésüket veszélyezteti) nagyobb, mint a határozathozatalt megelőző állapot szerinti sérelem a többi tulajdonosra vagy a közösségre nézve (a többiek nem szenvedtek el hátrányt és az alperest sem érte hátrány). Erre tekintettel a támadott közgyűlési határozat érvénytelenségét állapította meg figyelemmel arra, hogy az a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével járt.

[13] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 342.900 forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság bár a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdését megszegve hiányosan tett eleget indokolási kötelezettségének, ez azonban nem befolyásolta a határozat érdemi felülvizsgálatát eltérő jogi álláspontjára figyelemmel. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelőségét a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja alapján vizsgálta és a Pp. 369. § (4) bekezdése értelmében értékelte az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését.

[14] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, azonban az abból levont következtetésekkel és az

érdemi döntéssel nem értett egyet. Úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság ellentmondásosan értelmezte a keresettel támadott határozat tartalmát, mert ítélete [...] bekezdésében kifejtette, hogy a közgyűlési határozat újbóli elfogadása nem jelenti a határozat „visszaható hatályát”, ezzel szemben az indokolás [...] bekezdésében a visszaható hatály kapcsán vizsgálendő körülményeket nevesítette, majd vizsgálta azokat nem adva magyarázatot arra, hogy miért tekintette a közgyűlési határozatot visszamenőleges hatályúnak, ezzel kapcsolatos döntését pedig nem indokolta.

[15] Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével sem. Megállapítása szerint teljeskörűen kellett volna elvégeznie a bíróságnak azt a Pp. 237. §-a szerint, nem csupán az alperest, hanem a felpereseket is tájékoztatni kellett volna arról, hogy az állított érdeksérelem bizonyítása őket terhelte. Tekintettel kellett volna lennie a felperesek által előadott sérelmek tárgyi súlyára, a felperesek személyi és anyagi körülményeire, a társasház többi tulajdonosának helyzetére, továbbá a társasházi tulajdonhoz fűződő érdekekre. A másodfokú bíróság megállapítása szerint az elsőfokú bíróság az érdekek összemérését hiányosan végezte el, azonban eltérő jogi álláspontja miatt az anyagi pervezetés hibája nem tette szükségessé az elsőfokú eljárás megismétlését, a hiányosságoknak nem volt jelentősége.

[16] A másodfokú bíróság elsődlegesen azért találta alaptalannak a keresetet, mert a 2számú határozatot a korábbi 1számú érvénytelen közgyűlési határozat hibáinak orvoslása tárgyában hozott döntésnek tekintette. Rögzítette azt is, hogy a felperesek által megjelölt okból nem állapítható meg a kisebbségi érdeksérelem, hiszen a közgyűlési határozat valamennyi tulajdonostársra ugyanolyan mértékű közös költség fizetési kötelezettséget ír elő. A kisebbségi érdeksérelem miatt a társasház közgyűlési határozata érvénytelenségét állító felpereseknek a saját személyükben a társasházi többség ellenében ért sérelmet kellett volna igazolniuk. A tulajdonosok mindegyikét érintő érdeksérelem akkor sem eredményezi a határozat érvénytelenségét, ha azt a közösség tagjaként maguk a felperesek is elszenvedik. A sérelemnek lényegesnek kellett volna lennie, a megsértett érdeknek jogosnak kellett volna lennie és azt a felperesi kisebbségnek közvetlenül az alperesi többséggel szemben kellett volna elszenvednie. Mindezt a jelen esetben nem találta megállapíthatónak a másodfokú bíróság. E körben hivatkozott az egységes bírói gyakorlatra (Pfv.I.21.050/2017/8., Pfv.I.20.716/2021/3.).

A felülvizsgálati kérelem, ellenkérelem

[17] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elődlegesen azt kérték, hogy a Kúria azt helyezze hatályon kívül és az elsőfokú ítéletet hatályában tartsa fenn. Másodlagosan azt kérték, hogy „a jogerős ítéletének rendelkező részét és indokolását akként változtassa meg, hogy állapítsa meg a perbeli 2számú közgyűlési határozat érvénytelenségét”. Harmadlagos kérelmük arra irányult, hogy a jogerős ítéletet a Kúria helyezze hatályon kívül és utasítsa a másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára, továbbá marasztalja az alperest perköltségben. Érvelésük szerint a jogerős ítélet sérti a Tht. 42. § (1) bekezdését, 48. § (1) bekezdését és a Pp. 279. § (1) bekezdését, továbbá ellentétes a BH 2020.3.75., illetve BH 2013.119. számú eseti döntés következtetéseivel.

[18] Fenntartották azt az állításukat, hogy a 2számú közgyűlési határozat visszaható hatályú, így sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, továbbá az SzMSz ... pontját és az alapító okirat megtámadási határidőre vonatkozó rendelkezését. Utaltak a Jat. 2. § (1) bekezdésére, amely szerint a jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, azt nem teheti terheesebbé, valamint nem vonhat el, vagy nem korlátozhat jogot és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

[19] Részletes előadásukban kifogásolták, hogy az alperes magatartása nem felel meg az észszerű takarékosági szempontoknak, amely sérti a kisebbségi jogait. Vitatták a másodfokú határozat azzal kapcsolatos megállapítását, hogy az elsőfokú bíróság hiányosan végezte el az érdekek mérlegelését, ugyanis álláspontjuk szerint ezt jogszerűen tette meg akkor, amikor a sérelmezett határozat végrehajtása felfüggesztéséről döntött ... számú végzésében. Előadták, hogy az I. rendű felperes eleinte még kényszerből fizette a megemelt közös költséget, a II. rendű felperes ennek egyáltalán nem tudott eleget tenni.

[20] Állították, hogy a 2számú határozat megalapozatlan amiatt is, hogy azt megfelelő kalkulációval, árajánlással nem támasztotta alá az alperes. Érvelésük szerint a perbeli esettel nem hasonlítható össze az alperes által hivatkozott BH 2020.3.75. számú eseti döntés, mivel az eltérő tényálláson alapul és méltánytalan lenne az ilyen bírói gyakorlat. Fontosnak tartották mérlegelni azt is, hogy a hivatkozott eseti döntésben az eredeti érvénytelen határozat és az érvénytelenséget orvosló határozat meghozatala között csupán fél év telt el, míg a perbeli esetben ez az időtartam három év.

[21] Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésében arról tájékoztatta az alperest, hogy őt terheli annak bizonyítása, hogy a közös költség emelésére visszamenő hatállyal szükség volt, az alperes azonban ennek nem tett eleget. Érvelésük szerint az alperes terhére kell értékelni, hogy nem jelölte meg hogy az érvényes közgyűlési határozatokhoz kapcsolódó munkálatok közül konkrétan miket végeztek el, illetve melyeket mikor terveztek elvégezni. Álláspontjuk szerint az alperes által becsatolt bizonyítékok nem támasztották alá azt a jogos érdeket, hogy a közös költséget nem 2022. április 13-tól, hanem 2019. február 15-től kellett felemelni.

[22] Hivatkozásuk szerint a jogerős ítélet sérti a társasház alapító okiratát, valamint a Tht. 48. § (1) bekezdését, továbbá 42. § (1) bekezdését is, mivel a 2számú határozatot nem jelenléti, hanem írásbeli szavazással hozták meg, holott a napirenden szereplő kérdésben csak az éves rendes közgyűlés dönthetett volna.

[23] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte, hogy a Kúria utasítsa vissza azt, másodlagos indítványuk arra irányult, hogy a jogerős ítéletet hatályában tartsa fenn és marasztalja a felpereseket a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésében. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a megállapított tényállásból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, így a jogerős ítélet nem törvénysértő. Kifogásolta, hogy a felülvizsgálati kérelem nagyrészt az e per tárgyához nem kapcsolódó más közgyűlési határozatokat érintette és a peres felek közötti korábbi peres eljárásokra vonatkozik, így e per eldöntése szempontjából relevanciával nem bíró érvelést tartalmaz.

[24] Megítélése szerint a Kúriának a rendkívüli jogorvoslata során azt kell vizsgálnia, hogy a jogerős másodfokú ítélet jogszabálysértő-e vagy sem és nem feladata ugyanazt a mérlegelést elvégezni, mint amit az elsőfokú bíróság a 2számú határozat végrehajtásának felfüggesztése során megtett. Állította, hogy a felperesek valótlannul kívánják azt a látszatot kelteni, hogy a közös képviselő csalárd módon jár el az adott ügyben, illetve, hogy az I. rendű felperesnek a közös költség megfizetése jelentős érdeksérelmet jelentene.

[25] Állította, hogy 2022 áprilisában a Tht. 34. § (1) bekezdése szerinti tartalomnak megfelelően küldték meg azokat az ajánlatokat, amelyek alátámasztották a közös költség megemelésének szükségességét, továbbá a közgyűlési határozat nem ütközött az alapító okirat ... oldalán olvasható szabályba, illetve az SzMSz rendelkezéseibe. Kifejtette, hogy a közös költségről való döntés nem minősült a Tht. 56. § (3) bekezdése szerinti rendes gazdálkodást meghaladó kiadásnak, így arról nem kellett egyhangú határozatot hozni és nem volt szükség az éves rendes közgyűlés keretén belül döntéshozatalra. Állította, hogy a másodfokú bíróság kellően megokolta azt, hogy az anyagi pervezetés hibája ellenére nem volt szükség az elsőfokú eljárás megismétlésére.

A Kúria döntése és jogi indokai

[26] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.

[27] A felülvizsgálati eljárás rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a Pp. 406. § (1) bekezdése alapján a jogerős érdemi határozatnak a Pp. 423. § (1) bekezdése szerinti korlátok közötti felülbírálata. Ennek megfelelően a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem (és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem) keretei között, az ott megjelölt jogszabályok, illetve a Kúria közzétett határozataitól jogkérdésben való eltérés tekintetében vizsgálhatja felül; a Kúria a felülvizsgálati kérelem és csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretein túllépve hivatalból csak a fenti jogszabályi rendelkezésben meghatározott esetekben állapíthat meg jogszabálysértést.

[28] A Pp. 413. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a felülvizsgálati kérelemnek a beadványokra vonatkozó általános szabályok mellett tartalmaznia kell – többek között – a jogszabálysértés pontos megnevezését, a jogszabályhely megjelölésével azt az eljárási, illetve anyagi jogi szabálysértést, amely kihatott az ügy érdemi eldöntésére, valamint annak indokait, hogy a fél az új határozat meghozatalát vagy a határozat hatályon kívül helyezését milyen okból kívánja.

[29] Az eljárás jogi tárgyú elvi iránymutatásoknak az új Pp. hatálybalépése folytán történő felülvizsgálatától szóló 1/2017. PJE határozat szerint a Pp. alkalmazási körében is megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja és arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Mindezek bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi. Ha a fél a felülvizsgálati kérelemben több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell az előző pontban meghatározott követelményekkel. A Kúria a jogerős ítéletet a fentiek figyelembevételével a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a joghatályosan előterjesztett felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabályok tekintetében vizsgálta és ítélte meg a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát.

[30] A felperes megsértett jogszabályhelyként a Tht. 42. § (1) bekezdését, 48. § (1) bekezdését, a Pp. 279. § (1) bekezdését, az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, a Jat. 2. § (1) bekezdését, továbbá a társasházi SzMSz ... pontját, illetve az alapító okiratot jelölte meg és arra hivatkozott, hogy a döntés jogkérdésben eltér a BH 2020.3.75. számú, illetve a BH 2013.119. számú eseti döntésben foglaltaktól.

[31] Mivel a felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibáinak orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat, a Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és másodfokú eljárás során nem hivatkozott (Pfv.20.797/2016/11., Mfv.VIII.10.014/2022/9.).

[32] Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperesnek a Tht. 34. § (1) és (2) bekezdésének sérelmére vonatkozó hivatkozását, arra tekintettel, hogy az alperes az írásbeli

szavazásra vonatkozó meghívójában részletes írásbeli előterjesztést tett. Megállapította, hogy a Tht. 42. §-a már nem követeli meg a megtámadási határidő kezdetének megjelölését, így a Tht. 63. § (2) bekezdése alapján az alapító okirat ... oldalának erre vonatkozó része hatályát veszítette. Megállapította, hogy a támadott közgyűlési határozat nem ütközik az SzMSz ... pontjába és kifejtette, hogy a társasházi határozat nem jogszabály, így nem vonható az Alaptörvény és a Jat. szabályozási körébe, ezért a bíróság által érvénytelenített közgyűlési határozat újbóli elfogadása nem jelenti a határozat visszaható hatályát, önmagában emiatt nem érvénytelen a határozat.

[33] Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet ezen rendelkezéseit nem támadta, illetve a felperesek csatlakozó fellebbezést nem terjesztettek elő, ezért e kérdések nem képezték a másodfokú eljárás tárgyát. Erre figyelemmel a fent kifejtetteknek megfelelően a Kúria sem vizsgálhatta a felperesek felülvizsgálati kérelme arra vonatkozó előadását és érveit, hogy a 2számú közgyűlési határozat jogsértő, mivel sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, az SzMSz ... pontját, a Jat. 2. § (1) bekezdését, az alperes magatartása nem felel meg az észszerű takarékosági szempontoknak, nem támasztotta alá kalkulációval döntését, továbbá a megállapított közös költség összege eltúlzott. Nem képezte a korábbi eljárás tárgyát az sem, hogy a jogerős ítélet megfelel-e a Tht. 48. § (1) bekezdésének, illetve a társasház alapító okiratának, így a Kúria érdemben ezt sem vizsgálhatta.

[34] Helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a bíróság által érvénytelenített közgyűlési határozat újból elfogadása – az érvénytelenség kiküszöbölése mellett – nem jelenti a határozat „visszaható hatályát”, önmagában emiatt a határozat nem érvénytelen. Az így meghozott újabb határozat az érvénytelenített határozat alapján végzett tevékenységek utólagos jogszabály által nem tilalmazott jóváhagyását jelenti a társasház tulajdonosi önkormányzata részéről és nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy az újabb határozat meghozatalára mennyi időn belül kerül sor (Pfv.I.21.800/2018/5.).

[35] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság eljárása során azt vizsgálta, hogy a felperesek által támadott 2számú közgyűlési határozat a felperesek által megjelölt okból lényegesen sérti-e a kisebbség jogos érdekeit. A Tht. 42. § (1) bekezdését értelmezve helytállóan jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre – figyelemmel az e körben kialakult egységes bírói gyakorlatra is –, hogy a felpereseknek az őket saját személyükben a társasházi többség ellenében ért sérelmet kellett volna igazolniuk. Amennyiben valamennyi tulajdonost a tulajdoni hányada arányában azonos módon éri sérelem, az kisebbségi érdeksérelemnek akkor sem felel meg, ha azt a felperesek maguk is sérelmezik. A jogerős ítélet helytálló – a felülvizsgálati kérelemben nem vitatott – megállapítása szerint a felperesek „nem vehetik át” a többi tulajdonos esetleges sérelmét, igényérvényesítő kisebbségként kizárólag a saját, egyedi sérelmükre hivatkozhatnak. Az az érdeksérelem, amely a társasházi közgyűlési határozat következtében tulajdoni hányada arányában valamennyi tulajdonostársnál jelentkezik, általában nem ad alapot a határozat kisebbségi érdeksérelem miatti érvénytelenségének megállapítására (Pfv.I.21.050/2017/8., Pfv.I.20.716/2021/3.).

[36] Ennek megfelelően nem lehetett megállapítani, hogy a 2közgyűlési határozat sérti a felpereseknek mint kisebbségnek a jogos érdekét, így jogszerűen utasította el a másodfokú bíróság a felperesek keresetét.

[37] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben nem fejtették ki azzal kapcsolatos érveiket, hogy a jogerős ítélet miért tér el jogkérdésben a BH 2013.119. számú közzétett eseti döntésben foglaltaktól, így a Kúria azt érdemben nem vizsgálhatta.

[38] A kifejtettek alapján a jogerős ítéletet a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése szerint hatályában fenntartotta, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett és érdemben vizsgálható jogszabályoknak.

[39] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, így a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazott Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperesek együttesen kötelesek megfizetni az alperesnek a jogi képvisellel felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. §-a alapján számított áfával növelt összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

[40] A Kúria a felperesek felülvizsgálati kérelmét a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján megfelelően alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson bírálta el.

[41] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

~~Budapest, 2021. június 12.~~

Budapest, 2024. június 12. (A kijavító végzés dátuma: 2024.08.05.)

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Tánczos Rita s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró