

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Gálfi Tibor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Németh József ügyvéd által képviselt, **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 11.P.54.410/2009. számon indult és a Fővárosi Bíróság 2011. május 11-én kelt 53.Pf.634.102/2010/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.634.102/2010/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 12.700 (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesi társasház részt vett a felújítási panelprogramban. 2009. október 19-én írásbeli szavazás útján a tulajdonostársak elfogadták a 6/2009. számú határozatot, melyben a közgyűlés meghatalmazta a közös képviselőt a társasház mindkét felvonójának felújítására, korszerűsítése céljából vissza nem térítendő állami támogatásra irányuló pályázat benyújtására, a 7/2009. számú határozatot, melyben a közgyűlés meghatalmazta a közös képviselőt a társasház szellőző rendszerének felújítására, korszerűsítésére, tűzcsap berendezések beépítésére, az elszívott meleglevégő melegvíz előállítására történő berendezés beépítésére vonatkozó vissza nem térítendő állami támogatás megszerzésére irányuló pályázat benyújtására, a 8/2009. számú határozatot, melyen a közgyűlés meghatalmazta a közös képviselőt a társasház utolsó fűtött lakószint földem hő- és vízszigetelési munkáinak elvégzésére irányuló vissza nem térítendő állami támogatást tartalmazó pályázat benyújtására, valamint a 10/2009. számú határozatot, melyben a közgyűlés meghatalmazta a közös képviselőt a hulladék kezelési költség csökkentése érdekében hulladékprés alkalmazásának bevezetésére a társasházban.

A felperes keresetében a fenti közgyűlési határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérte. Előadta, a határozatokból nem állapítható meg, hogy a társasháznak, illetve az egyes tulajdonosoknak milyen összegű fizetési kötelezettsége keletkezik. Hangsúlyozta, a társasházban amúgy is 130 millió Ft-os felújítási munka folyik, a már eddig felmerült költségeket sem tudják egyes tulajdonostársak fizetni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 11.P.54.410/2009/3. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Kifejtette a felperes a keresetét a kisebbség jogos érdekének sérelmére alapozta. A felperes maga sem vitatta, hogy a munkálatok elvégzése szükséges, a közösség érdekében áll, ideértve a felperest is. Állami támogatás igénybevétele mellett a fenti munkák elvégzése előnyös. Az alperes nyilatkozatából megállapítható, hogy igyekszik a tulajdonostársak szociális helyzetét figyelembe venni. Ugyan a keresettel támadott közgyűlési határozatok valóban nem tartalmazták, hogy mekkora terhet rónak a tulajdonostársakra, de a csatolt 2009. november 1-i írásbeli szavazásra történő felhívásban már a bekerülési költség feltüntetésre került és az is, hogy annak hány %-a lehet az állami támogatás, így kiszámítható, hogy a tulajdonostársaknak tulajdoni hányaduk alapján mennyit kell fizetniük. A közgyűlési határozat egyébként is csak pályázat benyújtására hatalmazta fel a közös képviselőt, az anyagi terhek számszakilag csak akkor fognak körvonalazódni, amikor a konkrét munka elvégzésére kerül sor.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság 53.Pf.634.102/2010/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Kifejtette, arra a felperes fellebbezésében helyesen hivatkozott, miszerint a 2009. november 1-i újabb szavazásra történő felhívás tartalma nem alkalmas annak megállapítására, hogy emiatt a 2009. október 6-i felhívással kiírt 2009. október 19-i véghatáridős írásbeli szavazással elfogadott közgyűlési határozatok megfelelő tartalmúak voltak. Ugyanakkor a közgyűlési határozatok olyan munkákra vonatkoznak, melyek tervezés alatt állnak, így a költségek nem jelölhetők meg pontosan. A határozatok a pályázatok benyújtására hatalmazta fel a közös képviselőt, az állami támogatás elnyerésével a későbbi költségek csökkenthetők, ami valamennyi tulajdonostárs érdeke. A konkrét kivitelezésről pedig csak később fog döntés születni. A 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 43. § /1/ bekezdés a) pontja szerint az erről döntő közgyűlési határozatot oly módon kell előkészíteni, hogy a tulajdonostársak megalapozott döntést tudjanak hozni.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetnek megfelelő határozat meghozatalát kérte.

Hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet sérti a Tht. 42. § /1/ bekezdésében, illetve a Pp. 215. §-ában írtakat.

Kifejtette, bár a konkrét költségek nem voltak megjelölhetők, de hozzávetőlegesen a költségek igenis meghatározhatóak lettek volna. Ennek megjelölése különösen fontos lett volna amiatt, hogy a tulajdonostársak tudják a közgyűlési határozatok milyen anyagi következményekkel járnak.

Megsértette a másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelem szerint a Pp. 215. §-át, amikor eltért az elsőfokú bíróság indokolásában foglaltaktól, méghozzá olyan új indokokra hivatkozva, melyre az alperes az eljárás során nem is hivatkozott. Ha az alperes rosszul védekezik, akkor sem nyerhet pert, ha igaza van, fejtette ki. Nem helytálló, hogy október 19-én nem lehetett tudni, hogy 80 milliós pályázat kidolgozására került sor, egyébként a november 1-i szavazásra történő felhívást a közös képviselő visszavonta, így határozat meghozatalra nem került.

A felülvizsgálati eljárásban a felperes több további előadást is tett, pl. arra vonatkozóan, hogy nem megfelelő kivitelezővel fogja a közös képviselő a munkákat elvégeztetni, a különböző pályázatoknál eltérő tartalommal adott tájékoztatást a közgyűlési határozatok tartalmáról.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § /1/ bekezdésében meghatározott 60 napos határidőn belül előterjesztett felülvizsgálati kérelemben foglaltak alapján vizsgálta és azt az ott felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Tht. 42. § /1/ bekezdése értelmében a bíróság a közgyűlési határozat érvénytelenségét akkor állapíthatja meg, ha a közgyűlési határozat jogszabály, vagy az alapító okirat, illetve az SzMSz rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár.

A felperes nem állította, hogy a közgyűlési határozat jogszabályba, az alapító okirat, vagy az SzMSz rendelkezésébe ütközne, csak azt, hogy a kisebbség jogos érdekeit sérti, mivel kellő információk hiányában került sor a határozat hozatalra.

A Kúria alaposan megvizsgálta az írásbeli szavazás útján hozott támadott közgyűlési határozatokat és megállapította, hogy azok valójában nem kellően informatívak, valóban nem adnak tájékoztatást a beruházások, felújítások várható költségeiről. Ilyennek a 2009.

november 1-i felhívás írásbeli szavazással történő közgyűlési határozat hozatalra című okirat sem tekinthető, melynek egyébként - ahogy arra a másodfokú bíróság is helyesen rámutatott - a korábban hozott közgyűlési határozatok megítélésére amúgy sincs, nem lehet jogi hatása. Ugyanakkor a 6., 7., 8. számú közgyűlési határozatok a közgyűlés elköteleződését nem jelenti arra, hogy a közgyűlési határozatokban megjelölt felújítási, korszerűsítési munkálatokat valójában a társasház elvégezteti. A határozatok kizárólag arra hatalmazzák fel a közös képviselőt, hogy állami támogatás elnyerése érdekében pályázatot nyújtson be. A Kúria megítélése szerint az írásbeli szavazó lapon szereplő utolsó két bekezdésben foglaltak a közgyűlési határozatok részeként nem értelmezhetők. A tulajdonostársak nem szavaztak, nem szavazhattak ezekről a bekezdésekről, erre vonatkozó kérdésfeltevés hiányában. A 10/2009. számú határozatnak valóban lehet közvetlen költségkihatása, de ez a költségkihatás valószínűleg közvetlen költségcsökkentéssel, költségmegtakarítással jár, e vonatkozásban a felperes külön előadást nem tett, így a Kúria megítélése szerint a kisebbség jogos érdekeinek sérelme e határozat tekintetében sem állapítható meg.

A Kúria megítélése szerint tehát önmagában a közös képviselő felhatalmazása a pályázatok benyújtására, illetőleg a hulladékprés bevezetése a kisebbség, így a felperes jogos érdekét nem sérti, hiszen az nem jelenti, hogy a közgyűlés a 6., 7., 8. számú határozatban meghatározott munkák elvégeztetéséről határozott volna, még abban az esetben sem, ha a pályázatot a társasház megnyeri.

A perben eljáró másodfokú bíróság - szemben a felülvizsgálati kérelemben írtakkal - nem sértette meg a Pp-nek a fellebbezés, illetve a fellebbezési ellenkérelem keretei közötti eljárásra vonatkozó szabályait. Önmagában az, hogy az alperes a fellebbezési eljárás során azt nyilatkozta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal mindenben egyetért, nem jelenti azt, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben eltérő indokolással nem hagyhatná helyben. Az alperes ellenkérelme egyébként azt is tartalmazta, hogy megítélése szerint a közgyűlési határozatok a kisebbség jogos érdekét nem sértik, így a másodfokú bíróság a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem keretei között értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és hozta meg döntését. Ennek során az alperes által előadott jogi érvekhez a felperes által vázolt módon kötve nem volt

Végül a Kúria rámutat arra, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet, ezért olyan jogi érveket nem vizsgálhatott, melyek az első- és másodfokú eljárás tárgyát nem képezték. Bizonyítás felvételének sincs helye a felülvizsgálati eljárásban, így a felülvizsgálati eljárásban csatolt okiratok tartalmát a Kúria ugyancsak nem vehette figyelembe.

A Kúria a döntését a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hozta meg.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült, az ÁFA-t is magában foglaló perköltségének megfizetésére, annak összegét a 3. § /3/ és /5/ bekezdésének figyelembe vételével állapította meg.

A felperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a teljes személyes költségmentességére tekintettel az állam viseli.

Budapest, 2012. május 2.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke,előadó-bíró
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró
Dr.Szabó Péter sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

/Seres Józsefné/
bírószági tisztviselő