

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.22.173/2012/9.szám

A Kúria a Dr. Bognár Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Bognár Csaba ügyvéd) által képviselt felperesnek a Dr. Komáromi Andrea ügyvéd által képviselt alperes ellen jogellenes működés megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 7.P.50.162/2010. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.638.379/2011/7. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az alperes társasház földszint 5. számú lakásának a felperes a tulajdonosa.

A felperes a Pp.123.§-ára alapított elsődleges keresetével az alperes társasház 2002. és 2009. közötti jogellenes működésének a megállapítását kérte, másodlagos keresete pedig az alperes számadási kötelezettségének a megállapítására irányult. Arra hivatkozott, hogy az alperes által megbízott könyvszakértő feltárta a perbeli időszak gazdálkodásának hibáit és hiányosságait. Utalt a 2003. és 2004. évi elszámolások elfogadásáról szóló közgyűlési határozatok érvénytelenségét megállapító bírósági ítéletekre, valamint arra, hogy nem támadhatta meg minden évben az elszámolások elfogadását, ezért jogainak megóvása és az alperes további jogellenes működésének megakadályozása érdekében él a Pp.123.§-ában biztosított lehetőséggel.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint az úgynevezett „egyéb” megállapítási kereset törvényi feltételei nem állnak fenn, a tulajdonostárs a társasházi törvény előírásai szerint kereshet jogvédelmet. Hangsúlyozta: a 2003. és 2004. év

kivételével érvényes közgyűlési határozatok döntöttek a beszámolók elfogadásáról.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Határozatát azzal indokolta, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) rendelkezéseinek megfelelően kizárólag a közgyűlési határozatok érvénytelenségét vizsgálhatja, a társasház működésének esetleges jogsértő gyakorlatát nem állapíthatja meg, a tulajdonostársak igényeiket a közgyűlési határozatok megtámadása útján érvényesíthetik.

Alaptalannak találta a másodlagos kereseti kérelmet is, kihangsúlyozva, hogy a közös képviselő a társasház közgyűlésén köteles elszámolni, az egyes tulajdonostársakkal szemben külön elszámolásnak nincs helye.

A másodfokú bíróság helyes indokaira utalással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét, és a felperes fellebbezésében kifejtettekre figyelemmel rámutatott: a per tárgyalásának felfüggesztésére az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény 38.§-a alapján van lehetőség, ennek feltételei azonban nem álltak fenn, és alaptalan volt az Európai Unió Bírósága előtti előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezésére irányuló indítvány is.

A felperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a keresetnek helyt adó döntés meghozatalára, másodlagosan az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezésére irányult. Jogszabálysértőnek találta a Pp.123.§-ának az eljárt bíróságok szerinti értelmezését: ilyen jogi álláspont arra vezetne, hogy jogellenesen lefolytatott közgyűlés esetén (a tulajdonostárs által indított érvénytelenségi kereset hiányában) a társasház kivonhatná magát a törvényi rendelkezések hatálya alól, a tulajdonos jogainak érvényesítése ellehetetlenülne.

Sérelmezte, hogy az általa előadott tényeket a bíróságok nem értékelték, bizonyítási indítványait indokolás nélkül mellőzték, és a másodfokú bíróság ezen túlmenően is megsértette indokolási kötelezettségét.

További érvei szerint jogszabálysértő a tárgyalás felfüggesztésének mellőzésével kapcsolatos másodfokú bírósági indokolás is. Az előadottakkal összefüggésben a Pp.206.§-ának sérelmére is hivatkozott.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálati eljárásban a jogerős bírói döntés csak a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között bírálható felül, az eljárás során bizonyítás felvételének helye nincs, a Kúria a rendelkezésre álló adatok

alapján dönt (Pp.275.§ (1)-(2) bekezdés). A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésnek csak abban az esetben van helye, ha az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül, az érdemi döntésre kihatóan sértő módon értékelték, s ezáltal megsértették a bírói mérlegelésre vonatkozó eljárási rendelkezéseket (Pp.206.§ és 275.§ (3) bekezdés).

A rendelkezésre álló adatokból kitűnően az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, s a Kúria az arra alapított, a másodfokú bíróság ítéletével jogerőre emelt érdemi döntésével is egyetértett.

Kifejezetten a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel emeli ki a Kúria a következőket.

A közös képviselő elszámoltatása kérdésében az érdemi döntés indokait a perben eljáró bíróságok ítélete lényegében helyesen tartalmazza: az elszámoltatási igény alapja az a jogviszony, amelyből fakadóan az egyik fél jogosult, a másik fél pedig köteles az elszámolásra. Az adott esetben azonban ez a jogviszony a társasház és a közös képviselő között áll fenn, amely jogviszonyban a közös képviselő a Tht.28.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a társasház közgyűlésén a tulajdonostársak közösségének viszonylatában köteles a társasház gazdálkodásával kapcsolatos elszámolásra. A tulajdonostárs jogosultsága a közös képviselő teljes körű elszámoltatására nem terjed ki: a tulajdonostárs a társasházközösséggel, illetve a közös képviselővel szemben kizárólag az általa befizetett közös költség elszámolása érdekében léphet fel (mégpedig kimutatás készítése erejéig, és kizárólag abban a körben, hogy túlfizetése vagy hátraléka kimutatható-e), ezen túlmenően érdekeinek védelmére a Tht.35.§ (2) bekezdése a közös képviselőt elszámoltató közgyűlés összehívásának lehetőségét biztosítja. Az ekként összehívott közgyűlésen a tulajdonostárs a közgyűlésen szavazati jogát gyakorolhatja, és amennyiben úgy értékeli, hogy a meghozott határozat kisebbségi érdekeit sérti vagy a jogszabály, illetve az alapító okirat rendelkezéseibe ütközik, a Tht.42.§ (1) bekezdése alapján pert indíthat a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt.

A Kúria hangsúlyozza: az ismertetett jogi szabályozás bizonyos értelemben szűkíti a tulajdonostárs társasházközösségen belüli lehetőségeit, eltérő értelmezés azonban a társasházi működésének ellehetetlenülésére vezetne.

A perben eljáró bíróságok helytállóan mutattak rá a közgyűlési határozat érvénytelenségére vonatkozó (Tht.42.§ (1) bekezdés) és a Pp.123.§-ában szabályozott ún. egyéb megállapítási kereset eltérő céljára és rendeltetésére is. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában már említett EBH 2008. 1795. számú elvi határozatában a Kúria a társasház működésével kapcsolatban a Pp.123.§-ára alapított megállapítási perek megindítására vonatkozóan kifejtette:

a tulajdonostársak és a társasház közötti, a társasházi jogviszonyból eredő jogviták bíróság általi vizsgálatának kereteit a Tht, mint a társasházi jogviszonyra vonatkozó speciális szabály jelöli ki. A jogsérelem megállapítására irányuló polgári per megindítására a Tht.42.§ (1) bekezdése biztosít lehetőséget, megállapítás iránti egyéb kereset pedig csak a Pp.123.§-ában kikötött feltételek fennállása esetén terjeszthető elő. Mindezekre figyelemmel hiányzik a Pp.123.§-ára alapított megállapítási kereset előterjesztésének feltétele (a felperes jogmegóvási érdeke), hiszen a felperes a jogainak megóvását külön e jogok megsértésének vizsgálatára rendszeresített per keretében: az adott határozat Tht.42.§ (1) bekezdésén alapuló megtámadásával érvényesítheti.

Megjegyzí a Kúria: a Pp.123.§-ának alkalmazása amiatt is kizárt, mert érvényesülése a Tht.42.§ (1) bekezdésében előírt 60 napos keresetindítási határidő megkerülésére adna lehetőséget, amely a jogalkotó céljával nyilvánvalóan ellentétes lenne, a társasház működőképességét veszélyeztetné.

A másodfokú bíróság indokolási kötelezettségével kapcsolatos kifogásokat illetően a Kúria rámutat: a Pp.254.§ (3) bekezdésének második mondata kifejezetten lehetővé teszi, hogy a másodfokú bíróság visszautalhasson az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira, anélkül, hogy megismételné azokat. Az adott esetben a másodfokú bíróság e lehetőséggel élt, s nem szegte meg a rá irányadó eljárási szabályokat, amikor határozatának indokolásában csupán utalt az elsőfokú bíróság ítéletének helytálló indokaira.

Végezetül a felperes által a fellebbezésben indítványozott felfüggesztés tekintetében annyiban alapos a felülvizsgálati kérelem, hogy 2012. január 1-jétől jogszabályi változás folytán az Alkotmánybíróság eljárásának bírói kezdeményezésére a 2011. évi CLI. törvény 25.§-a az irányadó, nem a jogerős ítéletben hivatkozott 1989. évi 32. tvr. 38.§ (1) bekezdése, figyelemmel arra, hogy az eljárásra a kérelem előterjesztésének időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni. Az új jogszabály azonban az eljárás kezdeményezése tekintetében tartalmi újdonságot nem hozott: továbbra is bírói mérlegelés tárgyát képezi az Alkotmánybíróság eljárásának megindítása. Amennyiben az eljáró bíróság az eljárás kezdeményezése mellett dönt, az előtte folyó per tárgyalását fel kell függesztenie (Pp. 155/B.§ (3) bekezdés), az eljárás megindítására vonatkozó kötelezettsége azonban a bíróságnak nincs. Az adott esetben eljáró bíróságok a per adatainak értékelése alapján az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezését nem tartották indokoltnak, ezért az eljárás felfüggesztésének sem volt helye.

Az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának a tárgyalás felfüggesztésével járó kezdeményezése ugyancsak az eljáró bíróság mérlegelésére tartozó kérdés. Adott esetben nem tévedett a

másodfokú bíróság, hanem a jogszabályoknak megfelelően következtetett arra, hogy a jogvita eldöntése sem az Alkotmánybíróság, sem az unió bírósága előzetes eljárásának nem függvénye, mérlegelési tevékenysége okszerű volt, annak felülbírálatára az ismertetett indokokra figyelemmel nem volt lehetőség.

Az előzőekben kifejtett indokolásbeli pontosítással a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálattal élő felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

Budapest, 2013. szeptember 25.

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