

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.403/2015/15.szám

A Kúria a dr. Pataki Erna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szőke Ferenc ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Kecskeméti Járásbíróság előtt 2.P.20.037/2012. számon folytatott és másodfokon a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.030/2014/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét a 2010. június 8-i közgyűlésen elfogadott 4/2010. számú határozat kisebbségi érdeksértő jellege vonatkozásában, továbbá a 3/2010., az 5/2010. és a 6/2010. számú közgyűlési határozatokra vonatkozóan hivatalból elutasítja,

míg a 4/2010. számú közgyűlési határozat jogszabályt, továbbá a szervezeti és működési szabályzatot sértő jellege miatti érvénytelensége, az „egyéb megállapítási” és az alperes képviselétével kapcsolatos kereseti kérelmek tekintetében a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes - az alperes társasház tulajdonostársaként - 2010. július 22-én benyújtott, érvénytelenség megállapítására irányuló keresetével támadta az alperes közgyűlése által 2009. december 10-én 5/2009., valamint 2010. június 8-án 3., 4., 5. és 6. szám alatt hozott határozatokat. A felperes mindkét közgyűlésen személyesen jelen volt.

Keresetében arra hivatkozott, hogy az 5/2009. számú határozat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 29.§ (1) bekezdésében foglaltakat sérti, és előadta, hogy e határozatra vonatkozó kereseti kérelmét a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság elnökének téves tájékoztatása miatt - amely a jelen per megindításakor derült ki - a törvényben meghatározott

60 napos határidőn túl tudta csak előterjesztteni. Ugyanezen jogszabályhely megsértését állította a 4/2010. számú határozat kapcsán, míg a 3/2010. számú, a közös képviselő előző évi elszámolását elfogadó közgyűlési határozat érvénytelenségét a jogszabálysértésen túl az álláspontja szerint valótlan adatokat tartalmazó kimutatás áttekinthetlenségére, ellenőrizhetetlenségére alapította, és új, az általa kidolgozott TÁGE irányelveknek megfelelő beszámoló elkészítését tartotta szükségesnek. A 2010. évi tervet és a lakástakarék-pénztár szerződésnek megfelelően 2010. január 1-jétől megemelt közös költséget elfogadó 6/2010. számú határozat érvénytelenségét a 3. számú, a tárgyévre vonatkozó tervszámokat megalapozó határozat érvénytelenségére hivatkozással kérte megállapítani, e tekintetben az SzMSz-nek a beszámolóval kapcsolatos rendelkezései megsértését is állította. Érvelése szerint a közös képviselő beszámolóját és a terveket jóváhagyó számvizsgáló bizottsági beszámoló, valamint az azt elfogadó 5/2010. számú határozat a kifejtettek értelmében ugyancsak nem lehet érvényes. Vitatta az alperes perbeli képviselőtének szabályszerűségét, és a jogi képviselő részére adott meghatalmazás, valamint a vele kötött megbízási szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, egyidejűleg további megállapítási kérelmeket is előterjesztett a társasház működésével kapcsolatban.

Az alperes a 2009. évi határozat vonatkozásában elévülési kifogást terjesztett elő, míg a 2010. évi határozatokkal szemben előterjesztett keresetet érdemben kérte elutasítani. Az alaki (a közgyűlés határozatképességére, a határozatok elfogadásához szükséges többség hiányára vonatkozó) kifogásokkal kapcsolatban a megismételt közgyűlés tulajdoni hányadoktól független határozatképességére hivatkozott. Vitatta, hogy a megállapítási kérelmek törvényi feltételei fennállnak, perbeli képviselőtét illetően pedig a jogszabályoknak megfelelő eljárására utalt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az 5/2009. számú közgyűlési határozat tekintetében elévültség, a 2010. évi határozatok vonatkozásában pedig érdemi megalapozatlanság miatt utasította el a keresetet.

Megítélése szerint a keresetindítási határidő elmulasztása körében előadottak nem voltak alkalmasak az elévülés nyugvásának kiváltására. A felperes a 2009. december 10-i közgyűlésen személyesen jelen volt, a kereset benyújtására nyitva álló határidő 2010. február 8-án telt le, míg a Polgári Törvénykönyvről szóló az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 326.§ (2) bekezdése szerint az elévülés nyugvásának megszűnését követően rendelkezésre álló további 3 hónapos határidő 2010. május 8-án. A felperes az igazolási kérelmét már a fentiek szerint bekövetkezett elévülés után adta elő, ezért az általa felhozottak az elévülés nyugvása vagy megszakadása körében nem voltak vizsgálhatók.

A 2010. évi határozatok alaki érvényessége tekintetében az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy azok egyike sem - így a közös képviselő pályázatírással kapcsolatos eljárási jogosultságát kimondó 4/2010. számú határozat sem - igényelt minősített többséget, a tárgyalat témakör a rendes gazdálkodás körébe tartozott. Kihangsúlyozta ugyanakkor, hogy a pályázat megjelenésekor rendkívüli közgyűlést kell tartani az akkor már a rendes gazdálkodás körét meghaladó - a nyílászárók cseréjével és a homlokzati hőszigeteléssel kapcsolatos - kiadások tárgyában.

Az elsőfokú bíróság a 2010. évi határozatok tartalmi érvényességét a rendelkezésre álló bizonyítékok tükrében vizsgálta és megállapította, hogy a 2009. évi elszámolás megfelel a Tht.51/A.§-ában foglaltaknak, és a 2010. évi tervezet is eleget tesz a jogszabályi előírásoknak, valamint a kisebbségi érdekeknek. E két határozat érvényessége pedig értelemszerűen eredményezi a számvizsgáló bizottság jóváhagyására vonatkozó 5/2010. számú határozat érvényességét.

A felperes egyéb megállapítási kérelmeivel kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette: a bíróság nem avatkozhat a társasház életébe, a Tht.42.§-a értelmében csak a közgyűlési határozatok érvénytelenségének vizsgálatára jogosult. Utalt arra: a felperes megállapítási kereseti kérelmet nem terjesztett elő, az általa kifogásolt körülmények tekintetében pedig a Tht.35.§ (2) bekezdése ad eligazítást.

Megalapozatlannak találta az ügyvédi megbízási szerződés semmisségével kapcsolatos hivatkozást, mert a közös képviselő a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) és az SzMSz rendelkezései értelmében is adhat meghatalmazást jogi képviselő részére. Utalt arra: a bíróság csak a Pp. előírásai szempontjából vizsgálhatja a meghatalmazott képviselői jogát, e követelményeknek az alperesi jogi képviselő meghatalmazása megfelelt.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokolásában rámutatott: a keresetindítási határidő elmulasztása körében előadottakat a felperes nem bizonyította, ezért helytállóan mondta ki az elsőfokú bíróság, hogy a 2009. évi határozatra vonatkozó kereseti kérelem elkésett.

A 2009. évi beszámolót és a 2010. évi tervet elfogadó 3. és 6. számú határozatokkal szemben felhozottakat vizsgálva a másodfokú bíróság a Tht. vonatkozó előírásainak (a Tht. 47-48.§-ainak) megtartását állapította meg, különös tekintettel a meghívóhoz mellékelte, megfelelően értelmezhető szöveges és táblázatos előkészítő anyagokra. Hangsúlyozta: a felperes által hivatkozott, „irányelvként” kidolgozott szempontokat a törvény sem a beszámolóval, sem a költségvetési tervvel szemben nem támasztja követelményként, ezért azok nem is kérhetők számon a határozat érvényessége körében, így a 2010. június 8-i közgyűlés 3. és 6. számú határozatainak érvénytelensége nem volt megállapítható.

Az 5/2010. számú határozat érvénytelenségét a közös képviselői beszámoló és a költségvetési terv elfogadásáról szóló határozatok érvényessége miatt nem tartotta megállapíthatónak, a számvizsgáló bizottsági tagokkal szemben felhozott kifogások tekintetében pedig rámutatott, hogy azokat a tagok megválasztásáról szóló közgyűlési határozattal szemben lehetett volna érvényesíteni, utólag erre nincs lehetőség.

A jelenlévők számarányára figyelemmel a Tht.29.§ (1) bekezdésébe ütközőnek állított 4/2010. számú közgyűlési határozat érvénytelenségével kapcsolatban rámutatott: a törvény e rendelkezése a közgyűlés időpontjában már nem volt hatályos, az ezzel megegyező tartalmú SzMSz rendelkezésbe ütköző érvénytelenség azért volt kizárható, mert bár a közgyűlés rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásról döntött, nem hagyható figyelmen kívül, hogy határozata csupán következménye volt a nyílászárók cseréjéről és a homlokzati hőszigetelésről döntő korábbi közgyűlés döntéseknek. E határozathoz kapcsolódik a pályázatírással kapcsolatos közös képviselői felhatalmazás, azzal, hogy a megbízást a számvizsgáló bizottságnak is jóvá kell hagynia. Ezek a körülmények a másodfokú bíróság álláspontja szerint olyan garanciákat biztosítanak a tulajdonostársak számára, melyek mellett önmagában a minősített többség hiánya - a Kúria által irányított ítélkezési gyakorlatra is figyelemmel - nem indokolja a határozat érvénytelenségének megállapítását.

Végezetül a közös költség mértékére vonatkozó 6/2010. számú határozattal kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemelte: a közös költség megállapításának alapja a társasház 2001-ben elfogadott határozata, amely az infláció mértékének figyelembevételét írta elő. A 2010. év közös költség emelése ezen túlmenően azon az 5/2009. számú, a felújítási költségekre is kiterjedő határozaton alapul, melynek érvényessége a kereseti kérelem elkesztése miatt nem volt vizsgálható, ezért azt a 6/2010. számú határozat szempontjából is érvényesnek kellett tekinteni.

A felperes ún. egyéb megállapítási kereseti kérelmeivel kapcsolatban a másodfokú bíróság utalt arra: a tulajdonostárs és a társasház közötti jogvitákra a Tht. rendelkezései az irányadók, a Pp.123.§-a alapján csak e törvényi feltételek teljesülése esetén terjeszthető elő megállapítási kereset, a közgyűlési határozat érvénytelensége iránti perben azonban ezek a feltételek hiányoznak. Mindezek értelmében ezek a kérelmek a jelen per keretei között érdemben nem voltak vizsgálhatók.

Az alperes perbeli képviseletével kapcsolatban rámutatott: a társasház közgyűlési határozatával megválasztott közös képviselő számára a törvény biztosítja a perbeli cselekvőképességet, amely jogi képviselő meghatalmazására is feljogosítja. Az SzMSz ezzel egyező rendelkezést tartalmaz, így a felperesnek az alperes perbeli képviseletére vonatkozó kifogásai is alaptalanok. Az indokolás előzőek szerinti részbeni módosításával és kiegészítésével a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen, hatályon kívül helyezése és a keresetnek helyt adó ítélet meghozatala érdekében a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása mellett kérte, hogy azokat a Kúria a másodfokú eljárásban általa előadottaknak megfelelően változtassa meg és fenntartotta egyéb megállapítási kérelmeit is.

Az első és másodfokon eljáró bíróságnak ún. „átalánymínimum” költségében történő marasztalását kérte (az első fokon eljáró bírót 1.300.000 forint, a másodfokú bírói tanács tagjait pedig egyetemlegesen 1.089.512 forint összegben), mert „a költségek” az ügyben tanúsított jogellenes magatartásuk eredményeként keletkeztek. Az eljáró bíróságok jogszabálysértő magatartását abban is megvalósulni látta, hogy hivatkozása ellenére nem állapították meg az alperesi képviselők képviseleti jogának hiányát és nem kötelezték őket a jóhiszemű pervitel betartására. A másodfokú eljárásban 2014. október 10-én előterjesztettek szerint az alperes törvényes és jogi képviselőjének egyetemleges marasztalását kérte a peres eljárás során felmerült költségeiben.

Hangsúlyozta: az eredménytelen bírósági eljárás az alperes képviselőinek, illetve az eljáró bíróságoknak „róható fel”. Ha a felperes – mint a jelen esetben is – jóhiszemű, számadás iránti perben nem lehet pervesztes, saját hibájából eredménytelen, ezért az eredménytelenség költségeit sem kell viselnie. Az ilyen perben a bizonyítás sem a felperest, hanem az alperest, valamint a bíróságokat terheli. Rámutatott: nem az alperes ellen, hanem vele együttműködve, jóhiszeműen járt el.

Változtatlanul arra hivatkozott, hogy az alperest a perben képviselő ügyvéd a társasház érdeke ellen, rosszhiszemű, „hamis álképviselőként” járt el, és nem volt felhatalmazása arra, hogy a felperes által kért számadást megakadályozza. Rosszhiszeműnek, és a per vitelében „alkalmatlannak” is tartotta az alperesi közös képviselő eljárását, mert a tulajdonostársaknak a perbeli képviseletre szóló írásbeli meghatalmazásával nem rendelkezett.

Okfejtése szerint a társasháznak nem keletkezhettek a felperesre hárítható perköltsége, rosszhiszemű és jogellenes eljárásukkal okozott költségeiket saját maguknak kell viselniük, illetve az eljáró bíróságoknak kell megtéríteniük az alperes részére.

Felrótta a perben eljáró bíróságoknak, hogy nem tettek eleget a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 1.§-ában foglalt igazságszolgáltatási kötelezettségüknek, nem biztosították a felperes törvény előtti egyenlőségét és indokolási kötelezettségüket sem teljesítették, az alperesnek tulajdonított költségeket pedig jogellenesen terheltek a felperesre. Megsértették a felperes alapjogait, ezen belül a személyhez fűződő jogait.

Hangsúlyozta: az 5/2009. számú határozattal szemben a kereset előterjesztésére nyitva álló határidő elmulasztása, az igény elévülése kizárt, mert a mulasztás menthető okát a perben előadta,

amelyre figyelemmel az igény elévülése a 2010. évi határozatokkal együtt kezdődött. Utalt a 2010. március 31-én kelt összegző lap adataira, amely feltüntette azokat a tulajdonostársakat - közöttük a felperest -, akik egy összegben kívánták befizetni a teljes önrészt. Álláspontja szerint ez az okirat is alátámasztja, hogy szóban olyan tájékoztatást kapott: aki egy összegben fizeti az önrészt, arra a lakáskassza szerződés nem vonatkozik.

A 2010-ben hozott határozatokkal kapcsolatban rámutatott: a 4. számú határozat nem alapulhatott korábbi, írásbeli szavazással meghozott határozaton, mert „a törvény értelmében nem volt írásos szavazás”, a határozat meghozatala nem felelt meg az írásbeli határozattal szemben támasztott törvényi követelményeknek.

A közös képviselő - a társasháztól származó felhatalmazás hiányában - nem köthetett bérleti szerződést a közös tulajdonú helyiségekre, e szerződések ezért semmisek.

Törvénysértőnek tartotta megállapítási kereseteinek elutasítását és eljárási, valamint személyhez fűződő jogait sértőnek a diktafon használatának kizárását. Hivatkozott a törvényszék elnökének és a kollégiumvezető helyettes eljárásának jogsértő jellegére is, mert a felperes panaszlevelére adott válaszlevelük kézhezvételéig „feleslegesen elhasznált... kb. 40 napot nem pótolták”.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

I. A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét az 5/2009. számú közgyűlési határozatra vonatkozóan a Pfv.I.20.403/2015/11. számú végzésével hivatalból elutasította, tekintettel arra, hogy a másodfokú bíróság azonos jogszabályi rendelkezésre utalással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét [Pp.271.§ (4) bekezdés b.) pontja].

Ezt követően a felülvizsgálati eljárás tárgyát a 2010. június 8-i közgyűlésen meghozott 3/2010., a 4/2010., az 5/2010. és a 6/2010. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségével kapcsolatos, valamint az „egyéb megállapítási” kérelmek vizsgálata képezte.

A felülvizsgálati kérelem további vizsgálata alapján azonban a Kúria megállapította, hogy a keresetet elutasító jogerős ítéleti rendelkezés jogszabályi alapja a 2010. június 8-i közgyűlés vitatott határozatai közül az egymással összefüggő 3., 5., és 6., számú határozatok, valamint a 4. számú határozat kisebbségi érdeket sértő jellege esetében is azonos: mind az első-, mind a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a 2009. évi beszámoló, a 2010. évi költségvetési terv és a számvizsgáló bizottság jóváhagyása a társasházakról szóló törvény irányadó rendelkezéseinek, és az SzMSz előírásainak is megfelel (Kecskeméti Járásbíróság 2.P.20.037/2012/67. számú ítélet 15. oldal 6. bekezdés, Kecskeméti

Törvénytörvény 2.Pf.20.030/2014/4. számú ítélet 17. oldal és 18. oldal első bekezdése), és nem sérti a felperes kisebbségi érdekeit sem.

Kiemeli a Kúria: a bíróságok döntésének jogszabályi alapja akkor is azonos, ha az adott törvényhely szám szerinti megjelölését az első- vagy a másodfokú bíróság nem tüntette fel, az indokolásból kitűnően ugyanis mindkét fokon eljáró bíróság az előző évi beszámolóra és a tárgyévi költségvetésre vonatkozó társasházi törvényi rendelkezések megtartására utalással mellőzte a határozatok érvénytelenségének megállapítását. A másodfokú bíróság ugyan az indokolás „módosítását” említette, ez azonban adott esetben annyit jelentett, hogy az azonos indokok mellett további, az elsőfokú bíróság döntését alátámasztó körülményeket is értékelte. Mivel mindkét fokon eljáró bíróság utalt a kisebbségi érdeksérelem hiányára is (Kecskeméti Járásbíróság 2.P.20.037/2012/67. számú ítélet 18. oldal, első és második bekezdés, Kecskeméti Törvénytörvény 2.Pf.20.030/2014/4. számú ítélet 19. oldal 10-20. sor, 21. oldal első bekezdés), a jogszabályi alap azonossága megállapítható volt.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp.271.§ (4) bekezdésének b) pontja alapján a 2010. június 8-i közgyűlés 3., 5., és 6., számú határozatai tekintetében is hivatalból elutasította, utalva arra is, a Kúria a Pp.227.§ (2) bekezdése értelmében nincsen kötve a Pfv.I.20.403/2015/11. számú elutasító végzésnek a felülvizsgálati eljárás tárgyát megállapító rendelkezéséhez, mivel ez a rendelkezés csupán azt jelölte meg, hogy a végzés meghozatalát követően a felülvizsgálati eljárás mely határozatokra folytatódik.

II. A felülvizsgálat tárgyát képezték a felperes ún. „egyéb megállapítási” kereseti kérelmei. E tekintetben az eljáró bíróságok rámutattak: a Tht.42.§ (1) bekezdése alapján közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perekben „egyéb megállapítási” tárgyú kérelmek nem terjeszthetők elő, a bíróság csak a közgyűlési határozatok érvényességét vizsgálhatja (Kecskeméti Járásbíróság 18. oldal 3-6 bekezdések, Kecskeméti Törvénytörvény 2.Pf. 20.030/2014/4. számú ítélet 21. oldal második bekezdés); az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a Pp.123.§-ának megfelelő megállapítási kereseti kérelem előterjesztésére nem is került sor.

A perben eljáró bíróságok indokait e tekintetben a Kúria a következők szerint pontosítja: a társasházi közgyűlési határozat érvénytelensége iránti perben sem kizárt a Pp.123.§-ában szabályozott ún. „egyéb megállapítási” kereset előterjesztése - a másodfokú bíróság helytálló indokaival egyezően - abban az esetben, ha az előterjesztésének jogszabályban meghatározott feltételei (teljesítés nem kérhető és a megállapítás a felperes jogainak megóvása érdekében szükséges) fennállnak. Ebből következően a közgyűlési határozat érvénytelensége iránti perekben általános

érvénnel nem zárható ki a Pp.123.§-a szerinti igény előterjesztése, ennek lehetősége ugyanakkor a társasházon belüli jogviszonyok speciális jellege miatt korlátozott: a bíróság nem tehet a társasház saját szerveinek (a közgyűlésnek, a számvizsgáló bizottságnak, a közös képviselőnek stb.) hatáskörébe tartozó ítéleti megállapítást, e hatásköröket nem veheti át. A konkrét esetben a felperes által kérelmezett megállapítások a társasházi önkormányzatra irányadó, speciális szabályok - a Tht.35.§ (2) bekezdése - szerinti eljárást igénylik, ezért a felperes által kérelmezett, a Pp 123.§-a szerinti eljárásnak valóban nincs helye. Ezzel az indokolásbeli pontosítással az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül, helytállóan utasították el a felperes e kérelmeit.

III. Az alperes perbeli törvényes- és jogi képviseletének kérdése valamennyi kereseti kérelemmel összefüggött, mivel a felperes az eljáró képviselők e jogosultságának hiányát állította. Az eljáró bíróságok indokai azonban a felperes felülvizsgálati érvei ellenében is helytállóak, az indokok kiegészítést sem igényelnek, ezért a Kúria csupán utal a bíróságok által kifejtettekre.

IV. Mindezek eredményeként a per tárgyává tett közgyűlési határozatok közül csupán egy, a 4/2010. számú határozat felülvizsgálatára került sor, mivel az eljáró bíróságok elutasító döntésének indokolása e határozat tekintetében részben, a határozat jogszabálysértő jellegét illetően eltérő jogi okfejtést követett. A határozat a nyílászárók cseréjének és a külső hőszigetelésének előkészítésével kapcsolatos közös képviselői teendőket írta elő. A határozat alaki érvénytelensége kapcsán az elsőfokú bíróság arra utalt, hogy a tulajdonostársak nem lépték túl a rendes gazdálkodás kereteit, ezért az elfogadáshoz elegendő volt az egyszerű többség, míg a másodfokú bíróság a határozat tárgyát a rendes gazdálkodás körét meghaladónak tekintette, s bár emiatt minősített - az SzMSz értelmében 4/5 arányú - többség volt szükséges, az egyéb, garanciát jelentő körülményekre figyelemmel mellőzte az érvénytelenség kimondását.

A másodfokú bíróság által kifejtettekkel kapcsolatban a Kúria a következőket emeli ki: a kógens jogszabályi rendelkezés sérelme a Tht.42.§ (1) bekezdése értelmében minden esetben az érvénytelenség megállapítására vezet, a bíróságnak ilyen helyzetben nincsen mérlegelési lehetősége. Ettől eltér a felperes ún. aktív perbeli legitimációját megalapozó igény vizsgálatának Kúria által is követett gyakorlata, például a közgyűlési meghívás szabályszerűsége tekintetében, mely szerint más tulajdonos meghívásának szabálytalanságára a felperes csak akkor alapíthat igényt, ha a szabálytalanul értesített tulajdonostárs jelenlétének hiánya okozta a közgyűlés határozatképtelenségét, ebben az esetben ugyanis a felperest saját személyében érintő sérelem is megvalósul. Az adott

helyzetben azonban a felperes nem ilyen helyzetre, hanem a szükséges, minősített szavazati arány hiányára hivatkozott, ami valóban nem állt rendelkezésre. Ilyen körülmények között nincs arra lehetőség, hogy a bíróság a törvény kötelező előírásától eltérve, egyéb, „garanciális körülményeket” mérlegelve mellőzze az érvénytelenség kimondását.

Mindezek előrebocsátása mellett ugyanakkor a Kúria az elsőfokú bíróság álláspontját fogadta el, a következők szerint:

A Tht.56.§ 3. pontja a „rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások” fogalmát a munkálatok, beszerzések bekerülési költségére, illetve műszaki tartalmára figyelemmel határozza meg.

A kifogásolt határozat azonban - előzményeitől függetlenül - nem a munkálatok elvégzéséről, hanem a közös képviselőnek az azzal kapcsolatos előkészítő feladatairól döntött, ez pedig valójában nem gazdálkodási tárgyú kérdés, hiszen a társasház gazdálkodásával kapcsolatos - a rendes gazdálkodás vagy az azt meghaladó kiadás fogalmi meghatározásán „lemérhető” - közvetlen tartalma nincsen. Az ismertetett indokolásbeli pontosításra figyelemmel, érdemben az elsőfokú bíróság következtetett helytállóan arra, hogy a 4/2010. számú határozat egyszerű többséggel érvényesen elfogadható volt, érvénytelensége megállapításának ez okból nincs helye.

A határozat érdeksértő jellegével kapcsolatos kérelmet pedig a Kúria - az elutasító döntések azonos jogi indokaira figyelemmel, a Pp. előbbiekben már említett 271.§ (4) bekezdés b.) pontja értelmében, a Pp.273.§ (2) bekezdés a.) pontja alapján - a rendelkező részben foglaltak szerint hivatalból elutasította.

V. A felperes a felülvizsgálati kérelmében új, az ügyében eljáró bírák és bírósági vezetők, valamint az alperes képviselőivel szembeni kárigényét is bejelentette, ennek vizsgálatára azonban a felülvizsgálati eljárás korlátai miatt (Pp.275.§ (1), (2) bekezdés) nincs lehetőség, azokkal a Kúria nem foglalkozhatott.

Az ismertetett jogi indokok alapján a Kúria a jogerős ítélet érdemben vizsgált rendelkezését, mivel azt az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül hozták meg, a Pp.275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelmének eredménytelenségével kapcsolatban az alperes javára elszámolható költség nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett, saját költségeit a felperes maga viseli.

Budapest, 2016. január 27.

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

