

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.167/2013/10.szám

A Kúria a Dr. Molnár Miklós Viktor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Molnár Miklós Viktor ügyvéd) által képviselt felperesnek a Dr. Wagner László ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságnál 8.P.23.451/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.633.062/2012/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróság 8.P.23.451/2011/7. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (Százezer) forint együttes - fellebbezési és felülvizsgálati - eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes társasház egyik lakásának tulajdonosa a felperes.

A tulajdonostársak a 2011. május 21-én tartott közgyűlésen elfogadták a 7/2011. számú határozatot, amely szerint 2011. június 1-jétől a vízőrával rendelkező tulajdonosok 76 forint/tulajdoni hányad, a vízőrával nem rendelkező tulajdonosok 120 forint/tulajdoni hányad mértékű közös költséget kötelesek fizetni. Ezen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a tulajdonostársak egyike sem indított pert.

Az alperes 2011. július 8-i közgyűlésére szóló meghívó mellékletét képezte a 2011. évi költségvetési javaslat, amelyben költségnemenként feltüntették a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat. A bevételként jelölték meg a felújítási alap 201.000 forint összegét, míg a kiadások között szerepelt az udvari nyomóvezeték felújítása és cseréje 300.000 forint összegben, továbbá a lépcsőházi üvegfal szigetelése, festése 150.000 forint összegben. A költségvetési javaslatban a bevételek együttesen összegét 1.577.000 forintban, a kiadások végösszegét

1.747.000 forintban határozták meg, a 2011. évi eredményt pedig mínusz 170.000 forintban. A közgyűlésre szóló meghívó további melléklete volt az „Előterjesztés 2011. júliusi Közgyűlés napirendi pontjaihoz” megnevezésű irat, amely rögzítette: a közgyűlés III. napirendi pontja a 2011. évi költségvetési javaslat. A javaslat szerint a 2011. évi költségvetési tervezet a bevételek vonatkozásában nem tartalmaz jelentős növekedést, az előző évben elhalasztott nyomóvezeték és lépcsőházi ablak felújítása a felújítási alap terhére történik, a 2010. évi záróegyenleg összege 1.127.246 forint, a 2011. évi tervezett bevételek összege 1.577.000 forint, a 2011. évi tervezett kiadások összege 1.747.000 forint, a 2011. évi záróegyenleg (terv) összege 957.246 forint. Amennyiben a közgyűlés úgy határoz, hogy a felújítási tervben megjelölt felújításokat megvalósítja, erre várhatóan elegendő a rendelkezésre álló 957.000 forint.

Az alperes társasház közgyűlése a 13/2011. (VII.8.) közgyűlési határozatba foglaltan elfogadta a 2010. évi beszámolót, majd a 17/2011. (VII.8.) számú határozattal elfogadta a 2011. évi költségvetési javaslatot. A felperes mindkét határozat elfogadása ellen szavazott.

A felperes keresetében a 2011. július 8-i közgyűlésen meghozott 13/2011. (VII.08.) és 17/2011. (VII.08.) számú határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Továbbiak mellett arra hivatkozott, hogy a 13/2011. (VII. 8.) közgyűlési határozat nem tartalmazza a lejárt követelések behajtása érdekében tett intézkedéseket, ezért sérti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 48.§ (1) bekezdésének b) pontjában foglaltakat, továbbá a társasház érdeksérelmet szenved, mert csökken a közös tulajdon fenntartására fordítható pénzforrás.

A 17/2011. (VII.8.) közgyűlési határozattal összefüggésben előadta, hogy a felújítási alapot a tulajdonostársak a közös költség részeként havonta előre esedékesen kötelesek fizetni. Az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, míg a fizetendő összeg mértékét a szervezeti és működési szabályzat 1-8. pontjai a tulajdoni hányadok arányában határozza meg. A közös képviselő mindezeket az előírásokat megsértette, amikor a költségvetési javaslatot úgy állította össze, hogy a közös költség számítás alapját képező tervezett kiadásokhoz nem adta hozzá az éves szinten 201.000 forint összegű hozzájárulást, amelyet a bevételek sorában szerepeltetett. A költségvetésben feltüntetett két felújítási munka alultervezett.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kihangsúlyozta: a közös költség összege már nem vitatható, hiszen a közgyűlés erről 2011. május 24-én határozatot hozott, amelyet a tulajdonostársak egyike sem támadott meg.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével elutasította a keresetet. Indokolása szerint a 2010. évi beszámolót elfogadó közgyűlés időpontjában már nem, csak a 2010. december 31-ig terjedő időszakra volt követelése a társasháznak, a beszámoló a „kötelező elemeknek” megfelelt. A közös költséggel kapcsolatos felperesi állítások nem vizsgálhatóak, mert a tulajdonostársak minderről a 2011. május 24-i közgyűlésen határoztak, s mivel a határozatot nem támadták meg, azt érvényesnek kell tekinteni. A 2011. évi költségvetési terv a szervezeti és működési szabályzatnak megfelelően külön sorban, a bevételek között tartalmazza a felújítási alap összegét, a felújítási alap esetleges „alultervezésével” kapcsolatban pedig a felperes nem jelölt meg lényeges kisebbségi érdeket, amely sérült volna: önmagában az, hogy egy tervszám esetlegesen alultervezett, nem tekinthető lényeges érdeksérelemnek.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét: megállapította, hogy a 17/2011. (VII.8.) sz. közgyűlési határozat érvénytelen, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és az alperest 48.875 forint együttes első- és másodfokú perköltség fizetésére kötelezte a felperes javára.

A jogerős ítélet indokai szerint az alperes 2011. évi költségvetési javaslatában a bevételek alacsonyabb összegben szerepelnek, mint a kiadások, a felújítások költsége meghaladja a felújítási alap mértékét és nincsen feltüntetve a 2010. évi elszámolás záróadata sem. E hiányosságok miatt a tervezet a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 15.§-ába ütközik, így az azt elfogadó határozat érvénytelen.

A másodfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányát az első- és a másodfokú eljárásban egyaránt fele-fele mértékben határozta meg.

A jogerős ítélet keresetnek helyt adó rendelkezése ellen – ebben a körben hatályon kívül helyezése és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének teljes mértékű helybenhagyása, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása végett – az alperes társasház terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Okfejtése szerint a másodfokú bíróság ítéletében iratellenes megállapításokat tett és tévesen értelmezte az irányadó jogszabályokat, hiszen a 2011. évi költségvetési javaslat mellékleteként szereplő „Előterjesztés 2011. júliusi Közgyűlés napirendi pontjaihoz” megnevezésű irat III. pontjában szerepel a 2010. évi záróegyenleg összege, amely 1.127.246 forint volt. A Tht. mint speciális jogszabály konkrét előírásokat tartalmaz arra, hogy a költségvetési javaslatnak milyen követelményeknek kell megfelelnie, és a 17/2011. (VII.8.) sz. közgyűlési határozattal elfogadott 2011. évi költségvetési javaslat ezeknek megfelel. További érvei szerint eljárási szabályt sértett a másodfokú bíróság akkor, amikor szakértői vélemény nélkül állapította meg, hogy a

költségvetési javaslatban szereplő bevételek és kiadások összege és ezek egyenlege mennyiben ellentétes a számviteli törvény rendelkezéseivel. A jogerős ítélet indokolása egyébként sem tartalmazza, hogy a számvitelről szóló törvény 15.§-ában található kilenc alapelv közül melyikkel ellentétes a 2011. évi költségvetési javaslat.

Sérelmezte: a másodfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányát 50-50%-ban határozta meg, ennek ellenére mégis rá hárította a perköltség teljes összegét.

Az alperes 2013. február 25-én „a felülvizsgálati kérelmet kiegészítő” iratot terjesztett elő. Ebben hivatkozott a szervezeti és működési szabályzat rendelkezésére, mely szerint a felújítási alap terhére elvégzendő feladatot a hatályos társasházi rendelkezések szerint nem a tárgyévi közös költség befizetésekből kell finanszírozni, hanem az erre a célra gyűjtött felújítási alapból. Kiemelte: a felperes által támadott 17/2011. (VII.8.) sz. közgyűlési határozat teljes mértékben megfelel a Tht.47.§-ában megfogalmazott speciális követelményeknek.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és felülvizsgálati költségének megtérítésére irányult. Előadta: az 1.127.246 forint a 2010. december 31-i állapotnak megfelelő teljes - az üzemeltetési és megtakarítási számlákon, valamint a pénztárban található - pénzeszköz összege, amely nem azonos azzal a 2010. évi beszámoló részét képező összeggel, amelyről a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII.19.) Korm. rendelet 12.§ (3) bekezdése rendelkezik. A másodfokú bíróság mérlegelési körébe vonta a rendelkezésére álló bizonyítékokat és azért állapította meg a 17/2011. (VII.8.) sz. határozat érvénytelenségét, mert látta, hogy az alperes összes pénzeszköze 2011. évben 957.246 forint volt. A 2011. évre tervezett gazdálkodás veszélyezteti a közös tulajdon fenntartását, hiszen ha nagyobb felújítási munkát kell elvégezni, és nincs elég készpénz a megtakarítási számlán, a szakszerűtlen, felelőtlen gazdálkodás miatt pedig kölcsönfelvételére szorul a társasház, akkor sor kerülhet arra, hogy a kölcsönt nyújtó jelzálogjoggal terhelje meg a tulajdoni illetőségeket, ez pedig magában hordozza a tulajdonjog elvesztésének veszélyét is. További érvei szerint: szakértő meghallgatása a perben nem volt indokolt, hiszen jogi szakkérdés megítélését, jogszabály értelmezését a bíróság nem bízhatja szakértőre. A számvitelről szóló törvény 15.§-a olyan alapvető elveket fogalmaz meg, amelyek egymással is összefüggésben vannak és akár egyetlen alapelv sérelme valamennyi alapelv csorbulását jelenti. Kihangsúlyozta: a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhely utóbb nem módosítható, a felülvizsgálati eljárásban bizonyításnak nincs helye, ezért nem vehető figyelembe az alperes hivatkozása a szervezeti és működési szabályzatra.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) és (4) bekezdéseiben foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

A perbeli jogvita elbírálása szempontjából annak van ügydöntő jelentősége, hogy a 2011. évi költségvetési javaslat és az azt elfogadó 17/2011. (VII.8.) számú közgyűlési határozat önmagában vizsgálándó - azaz a bevételek és a kiadások eredője lehet-e negatív előjelű - vagy pedig a költségvetési javaslatot és az azt elfogadó határozatot nem önmagában, hanem a 2011. július 8-i közgyűlésre készített előterjesztéssel és a közgyűlésen elfogadott a 2010. évi beszámolót tartalmazó 13/2011. (VII.8.) számú határozattal együttesen kell-e értelmezni.

A vázolt jogkérdés tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontja a helytálló. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását azonban csak részben osztja a Kúria, így ezzel összefüggésben és a felülvizsgálati kérelem többirányú érvelése kapcsán a következőkre mutat rá:

A 2011. évi költségvetési javaslat a bevételek körében 1.577.000 forintot tüntetett fel, a kiadások körében pedig 1.747.000 forintot, a bevételek között szerepeltetett felújítási alap összege 201.000 forint, ezzel szemben a felújítások tervezett költsége 450.000 forint, azaz a kiadások összege meghaladja a bevételek összegét, eredőjük negatív előjelű.

Megállapítható azonban az is, hogy a 2011. évi költségvetési javaslat mellékletét képező „Előterjesztés 2011. júliusi Közgyűlés napirendi pontjaihoz” elnevezésű irat III. pontja tartalmazza a 2010. évi záróegyenleg összegét: 1.127.246 forintot.

Az előterjesztés alapján a társasház 2011. július 8-i közgyűlése 13/2011. (VII.8.) számú határozatával elfogadta az előterjesztésben megjelölt adattal a 2010. évi beszámolót. A beszámolóban szereplő záróegyenleg összege nem hagyható figyelmen kívül a 2010. évre épülő 2011. évi költségvetési javaslat, illetve az ezt elfogadó közgyűlési határozat érvényességének vizsgálata során, hiszen ezek egymással szorosan összefüggnek.

A 2011. évi költségvetési javaslat megfelelt a Tht.47.§-ában írt feltételeknek, ebből következően az azt elfogadó 17/2011. (VII.8.) számú közgyűlési határozat sem ütközik a Tht.42.§ (1) bekezdésébe. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészítésre kerülő 2011. évi elszámolásnál kell figyelemmel lenni arra, hogy az elszámolás megfeleljen a Tht.48.§-ában előírtaknak.

Tekintettel arra, hogy a Kúria osztotta a felülvizsgálati kérelemnek a 17/2011. (VII.8.) számú közgyűlési határozatra vonatkozó érdemi okfejtését, amelynek eredményeként a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályon kívül helyezte, szükségtelenné vált a felülvizsgálati kérelemben említett további sérelmek: az alperes által állított eljárási szabálysértések vizsgálta.

A felülvizsgálati ellenkérelem indokai kapcsán rámutat a Kúria: az adott esetben nem volt akadálya annak, hogy az alperes a 60 napos határidőn túl kiegészítse a felülvizsgálati kérelmében leírtakat, mivel az alperes a 2013. február 25-én előterjesztett beadványában csupán újabb indokokkal igyekezett alátámasztani a felülvizsgálati kérelemben megfogalmazottakat.

Mindezek alapján a Kúria a Pp.275.§ (4) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályon kívül helyezte és ebben a keretben (tehát a 17/2011. (VII.8.) számú határozat vonatkozásában) az elsőfokú bíróság ítéletét indokolásbeli kiegészítéssel és pontosítással helybenhagyta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdés szerint az eredményes felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes fellebbezési és felülvizsgálati költségének a megfizetésére a felperes köteles, amely költség az alperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illeték összegéből - 70.000 forint - és az alperes képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának - 30.000 forint - összegéből áll. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (5) bekezdéseiben foglaltak alapján állapította meg. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasító ítéletében elsőfokú perköltség összeget nem ítélt meg az alperes javára, ebből következően a Kúriának sem volt erre lehetősége az alperesre kedvező felülvizsgálati döntés ellenére.

Budapest, 2013. december 4.

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