

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.578/2013/8.szám

A Kúria a Dr. Rezes Zoltán ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű felpereseknek a Dr. Hegedűs D. Andrea ügyvéd által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 12.P.II.22.929/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.636.419/2012/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott rendelkezéseit nem érinti, felülvizsgálattal támadott - az alperes közgyűlésén 2011. május 11-én meghozott 5. számú határozatára vonatkozó - rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 70.000 (Hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, a felülvizsgálati eljárásban ezt meghaladóan felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az I-IV. rendű felperesek az alperes társasház mindösszesen 44,6% arányú tulajdonosai, a fennmaradó 55,4% tulajdoni hányad a közös képviseletet is ellátó dr. S.F. és cége, a H.Kft. tulajdona.

A társasház a 2011. május 31-án tartott közgyűlésén - továbbiak mellett - az 5. számú határozatával elfogadta a jelentést, amelyet a közös képviselő felkérésére dr. A.V. okleveles könyvvizsgáló a társasház 2006. október 1. és 2007. április 30. közötti időszakban folytatott gazdálkodásáról 2007. május 29-én készített, és a jelentés alapján a tulajdonostársakat - köztük a felpereseket - a kimutatott tartozásuk kamatokkal növelt összegének 8 napon belüli megfizetésére kötelezte.

A felperesek keresetükkel az említett közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségének megállapítását kérték.

Az 5. számú határozattal kapcsolatban kisebbségi érdekeik sérelmére, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 34.§ (4) bekezdése rendelkezéseinek sérelmére hivatkoztak, mivel a közgyűlés anélkül fogadott el a tulajdonostársakat terhelő fizetési kötelezettséget, hogy az napirendi pontként a meghívóban szerepelt volna. Hangsúlyozták: a napirendi pont csupán a könyvvizsgálói jelentés elfogadását tartalmazta, a dr. A.V. által készített kimutatás azonban nem tekinthető annak. Álláspontjuk szerint a határozat a Tht.48.§ (1) bekezdésében foglaltakat is sérti, mert a rendelkezésre álló adatokból kitűnően a közös képviselő nem készítette a számviteli törvénynek megfelelő beszámolót, az elfogadott kimutatás pedig nem tartalmazza a Tht.48.§ (1) bekezdés a.) és b.) pontjában foglaltakat, adatai - elfogadott költségvetés hiányában - nem ellenőrizhetők. Utaltak arra: a Tht.47.§-a értelmében a tulajdonostársakat terhelő fizetési kötelezettség csak az évenként elkészített költségvetési javaslat alapján állapítható meg, és ez a szabály a célbefizetésekre is vonatkozik; az adott időszakra vonatkozó költségvetés azonban nem készült, így a határozat a Tht.47.§-át is sérti. Rámutattak: a határozattal érintett időszak azonos a 2007. június 18-i közgyűlés napirendjén szereplő időszakkal, azóta azonban több felperes teljesített, ugyanakkor az alperes az elszámolást nem aktualizálta ennek megfelelően. Túlfizetésre hivatkozással külön is vitatták fizetési kötelezettségeik összegét, álláspontjuk szerint ugyanis a közös képviselő a közös költség számítás egyik összetevőjét, a felperesi lakásokban lakók számát önkényesen állapította meg, az általa meghatározott közös költség ezért valótlan adatokon alapul.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Az 5. számú határozattal kapcsolatban arra hivatkozott: a közös költség számításának módjáról a társasház 2003. június 3-i közgyűlése határozott, azt a 2004. május 6-i közgyűlés pontosította, az 5. számú közgyűlési határozat ennek megfelelően tartalmazta a felpereseket terhelő tartozás összegét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes közgyűlése által 2011. május 31-én hozott 2., 3., 5., 6., 8., 9., 10-16., valamint 19-21. számú határozatok érvénytelenségét állapította meg, mindezeket meghaladóan a keresetet elutasította.

Az 5. számú közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására vonatkozó döntését azzal indokolta, hogy a határozat sérti a Tht.34.§ (4) bekezdésében foglaltakat, mert anélkül kötelezte fizetésre a tulajdonostársakat, hogy ilyen napirend szerepelt volna a meghívóban.

Az alperes fellebbezése és a felperesek csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatva a keresetet a

2., 19., 20. és 21. számú határozatok érvénytelensége tekintetében elutasította, az alperes perköltség fizetési kötelezettségének összegét ennek megfelelően mérsékelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az 5. számú közgyűlési határozat érvénytelensége tekintetében a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével, eltérő indokai között azonban azt hangsúlyozta, hogy a határozat alapjául szolgáló könyvvizsgálói jelentés számszakilag követhetetlen, olvashatatlan volt, abból a tényleges kiadások, a tulajdonostársakra háruló fizetési kötelezettség - különös tekintettel arra, hogy a költségek egy részét a tulajdoni hányad, más részét egyéb szempontok alapján kell kiszámítani - nem volt egyértelmű. A felperesek helytálló hivatkozása szerint az őket terhelő hátralék a jelentésből nem vezethető le, a közgyűlési határozattal ily módon a terhükre rótt fizetési kötelezettség kisebbségi érdekeiket sérti.

Az alperes a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében annak megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte.

Az 5. számú közgyűlési határozattal kapcsolatban kifejtette: az alperes által felkért könyvvizsgáló a Szervezeti és Működési Szabályzatnak megfelelően végezte el a szükséges számításokat. Az a körülmény, hogy az olvasó nem mélyed el az elkészített jelentésben vagy nem igazodik el a számításokban, nem eredményezheti annak megállapítását, hogy a hátralék összege nem megalapozott, illetve az a jelentés mellékleteiből nem vezethető le. Rámutatott: a pénzügyi vizsgálatot nehezíti, hogy három öröklakás tulajdonosai - a felperesek - 10 éve nem tesznek eleget fizetési kötelezettségeiknek és a közgyűlések csaknem minden határozatát megtámadják, a keresetek tárgyában pedig gyakorta ellentétes bírósági döntések keletkeznek. Ha érkezik is fizetés a felperesek részéről, az többféle jogcímen, rendszertelenül, és több könyvelési időszakra áthúzódó módon történik. A felperesek gyakran tévesen tüntetik fel az átutalt összeg rendeltetését is, ekként az egyes tételek szétválasztása komoly, elmélyült munkát igényel.

Nézete szerint a bíróság által hiányolt adatokat a könyvvizsgálói jelentés mellékletei tartalmazzák, az azt készítő szakember az igazságügyi szakértői kamara tagja, tételes indokolás nélkül nem jelenthető ki, hogy munkája „használatatlan”. Hangsúlyozta: a számvitel speciális szaktudást igényel, ezért is „elvárható lenne, hogy annak (számvitel) szabályaival akár a bíróság, akár a laikus tulajdonosok tisztában legyenek, mielőtt nyilatkoznak.” A felperesek nem érdeklődtek a társasház gazdálkodása iránt, a felkínált lehetőség ellenére sem keresték kérdéseikkel a közös képviselőt vagy a könyvvizsgálót, elutasító hozzáállásukat a közgyűlésről készült jegyzőkönyv tükrözi. A jegyzőkönyvből nem tűnik ki az elszámolással szembeni érdemi kifogás, a felperesek jóhiszemű együttműködésének hiánya azonban igen. Hitelteleníti a felperesek sérelmeit, hogy csak a keresetlevél benyújtásakor - a

közgyűlés után két héttel eszméltek rá, hogy nem értik az elszámolást. Utalt arra: „nem tud szabadulni a gondolattól, hogy az elszámolást jóváhagyó határozatokat az eljáró bíróságok azért érvénytelenítették, mert az egyszerűbbnek tűnt, mint megvizsgálni a számlákat.” Megítélése szerint sem az első- sem a másodfokú bíróság ítélete nem tartalmaz megfelelő indokot, a Tht.42.§ (1) bekezdése szerint ugyanis nem érvénytelenségi ok az, hogy a határozat „nem tartalmaz megfelelő elszámolást.” Érvelése szerint arra sincs elfogadható magyarázat, hogy a bíróságok a bizonyítás terhét reá hárították, míg a felpereseknek elegendő volt kijelenteniük, hogy nem valós az elszámolás.

Az első- és másodfokú bíróságok ítéleti döntésének és a döntés jogalapjának azonosságára figyelemmel a Kúria Pfv.5. sorszámú végzésével - az 5. számú közgyűlési határozattal kapcsolatos kérelem kivételével - a Pp.271.§ (4) bekezdésének b.) pontjára figyelemmel hivatalból elutasította a felülvizsgálati kérelmet.

A felperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozták: a közös képviselő nem a valós lakószámnak megfelelően osztotta fel a közös költséget, az I. és II. rendű felperesek előzetesen benyújtott észrevételeivel nem foglalkozott, az így megállapított fizetési kötelezettség tehát valótlan adatokon alapul. Az a gyakorlat, hogy a közös képviselő a felperesekkel szembeni követeléseit csupán rövid időszakokra mutatja ki, elszámolást nem készít, átláthatatlanná és ellenőrizhetetlenné teszi a fizetési kötelezettségeket. Azt pedig maga a közös képviselő is elismerte, hogy a felperesek időközi teljesítéseit a kötelezettségek meghatározásánál nem vette figyelembe. Mindezekből kitűnően helytálló az az ítéleti megállapítás, hogy az 5. számú határozat a felperesek kisebbségi érdekeit sérti.

Csatlakozó felülvizsgálati kérelmükben a felperesek arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság indokolás nélkül mellőzte az 5. számú közgyűlési határozatnak a keresetlevélben hivatkozott további okokból fennálló érvénytelenségének megállapítását, ezért kérték az érvénytelenség kimondását a Tht.34.§ (4) bekezdésében, a 48.§ (1) bekezdésében és a 47.§-ában foglaltak sérelme okán is. A Tht.48.§-ában foglaltakkal kapcsolatban utaltak rá: jogszabályba ütköző, hogy a közös képviselő a különböző időszakokra vonatkozó „pénzforgalmi jelentéseken” kívül nem készít éves elszámolást, ezáltal ő maga teszi átláthatatlanná a társasház működését, nem beszélve a közös kasszájához terhelő könyvvizsgálói költségekről. Kifogásolták: a határozat nem tartalmazza a Tht.48.§ (1) bekezdés a.) és b.) pontjában foglaltakat.

Az alperes felülvizsgálati kérelme, valamint az I-IV. rendű felperesek csatlakozó felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Kúria előjáróban kiemeli: a felülvizsgálati eljárás kereteit a Pp.275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem, valamint a csatlakozó felülvizsgálati kérelem jelölik ki, e korlátok között van lehetőség a jogerős ítélet felülvizsgálatára.

Tekintettel a Kúria előbbiekben már említett Pfv.5. sorszámú végzésére, a felülvizsgálat tárgya kizárólag az 5. számú közgyűlési határozattal szemben benyújtott felülvizsgálati illetve csatlakozó felülvizsgálati kérelem maradt.

Utal továbbá a Kúria arra is: sikeres felülvizsgálat alapja a Pp.270.§ (2) bekezdése, valamint a 275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből kitűnően anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

Az alperes lényegében eljárási rendelkezések: a Pp.206.§ (1) bekezdésében foglalt értékelési szabály és a Pp.164.§ (1) bekezdése szerinti bizonyítási teher telepítésének megsértésén keresztül állította a Tht.42.§ (1) bekezdésében foglaltak sérelmét, téves alkalmazását, az indokolás hiányának sérelmezése pedig a Pp.221.§-ában foglalt kötelezettség megsértésére utal.

A felperesek csatlakozó fellebbezésükben kizárólag eljárási szabálysértésre: a Pp.213.§ (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség megsértésére hivatkoztak, azzal, hogy a másodfokú bíróság nem merítette ki valamennyi, a keresetlevelükben felhívott jogszabályi rendelkezéssel kapcsolatos érvénytelenségi hivatkozásukat, lényegében ennek pótlását kérték a Kúriától.

I. Az alperes felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban a Kúria a következőket emeli ki: nem kizárt, hogy a közös képviselő elszámolási kötelezettségének teljesítéséhez szakember segítségét vegye igénybe, ez azonban nem mentesíti a Tht.48.§ (1) bekezdésében előírt elszámolás készítésének kötelezettsége alól.

A Tht. rendelkezéséből következően az elszámolással szembeni elvárás - függetlenül attól, helyes-e érdeemben a dr. A. V. által készített kimutatás vagy sem - a jelen esetben is az, hogy adatai a laikus tulajdonostárs számára is egyértelműek és követhetők legyenek. Az elszámolásból ennek megfelelően ki kell tűnnie annak, hogy az érintett időszakban a közös képviselő milyen címen, milyen összegeket számolt el a tulajdonos javára, továbbá, hogy milyen címen és mekkora összeggel tartozik. A jövőre vonatkozó fizetési kötelezettség megállapításánál a kiszámítás módját is le kell vezetni, mert csak így követhető a kötelezettség jogszerűsége vagy a jogszabályokkal illetve a társasház szabályzataival ellentétes tartalma.

Az adott esetben a tulajdonosok rendelkezésére álló kimutatás - a könyvvizsgálói jelentés 1. és 2. számú melléklete - nem tartalmazta a tervezett és a tényleges kiadásokat az SzMSz-ben meghatározottak szerinti bontásban (Tht.48.§ (1) bekezdés a.) pont), a Tht.48.§ (1) bekezdés b.) és c.), e.) és f.) pontja). Ezeknek az adatoknak akkor

is szerepelniük kell az elszámolásban, ha az - mint a jelen esetben - nem a teljes évre vonatkozik.

A Kúria ismételten hangsúlyozza: az ismertetett követelmények közvetlenül a Tht. rendelkezéseiből származnak a közös képviselőre, a felkért könyvvizsgáló számításainak helyességét, helytelenségét nem érintik. A Tht.48.§ (1) bekezdése azokat a minimális alaki és tartalmi követelményeket határozza meg, melyek ahhoz szükségesek, hogy az elszámolás érdemi vizsgálatára - akár igazságügyi szakértő bevonásával - egyáltalán sor kerülhessen. Mindaddig ugyanis, amíg a társasház közgyűlése elé bocsátott elszámolás a Tht.48.§-a által megkívánt alaki-tartalmi elemeket nélkülözi, az azt elfogadó közgyűlési határozat a Tht. rendelkezésébe ütközően érvénytelen, és annak érdemi, az összecszerűség tartalmi helyességére vonatkozó vizsgálatára nem kerülhet sor.

Az alperes hivatkozása, mely szerint a felperesek rendszertelenül, felismerhetetlen rendeltetéssel teljesítenek, nem mentesíti a közös képviselőt a beérkező pénzüsszegek pontos nyilvántartása és a tulajdonos javára történő elszámolásának kötelezettsége alól. Másfelől alappal hivatkoztak a felperesek arra: a gyakori, rövid időszakokra elkészített kimutatások áttekinthetetlené tehetik a társasházi elszámolásokat, s ez a gyakorlat maga is oka lehet a tulajdonosok nehezen követhető részteljesítéseinek.

Az ismertetett indokok alapján a másodfokú bíróság nem tévedett, hanem a rendelkezésre álló bizonyítékok - elsősorban a könyvvizsgálói jelentés - megfelelő értékelésével következtetett az azt elfogadó, és a tulajdonosok terhére fizetési kötelezettséget megállapító közgyűlési határozat érvénytelenségére.

II. A csatlakozó felülvizsgálati kérelem érvelését a Kúria a következők miatt nem fogadta el: a másodfokú bíróság határozatában valóban eltért az elsőfokú bíróság indokaitól, anélkül, hogy az elsőfokú bíróság indokai mellőzésének okát adta volna, ezáltal megsértette a Pp.213.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

A másodfokú bíróság azzal, hogy az 5. számú határozat alapjául szolgáló kimutatás számszaki követhetatlenségére, olvashatatlanságára, illetve a fizetési kötelezettség megállapítása módszerének hiányára utalt, valójában a Tht.47.§-ában és a 48.§-ában foglaltak megtartásának hiányát róta fel az alperesnek. Kétséggkívül nem indokolta azonban a Tht.34.§ (1) bekezdésére alapított elsőfokú bírói indokok mellőzését.

A Kúria ehhez kapcsolódó álláspontja a következő: a társasházi elszámolás a Tht.47-48.§-aiban foglaltak szerint azt jelenti, hogy abból kitűnik a tulajdonos által a tárgyidőszakban teljesített és teljesíteni elmulasztott kötelezettség, ebből fakadóan a szabályosan elkészített elszámolás magában foglalja a tulajdonosra esetlegesen háruló fizetési kötelezettséget is, ezzel kapcsolatos

napirendi pont nélkül is. Az esetleges fizetési kötelezettség napirendbe történő felvételének elmulasztása ezért nem vezet a határozat érvénytelenségére, más kérdés, hogy adott esetben az elszámolás nem volt szabályszerű az előzőekben kifejtettek alapján, nem volt követhető a tulajdonost terhelő kötelezettségek és az általa teljesített befizetések elszámolása, és az abból adódó tartozás megállapítása, e körülmény azonban a Tht.48.§-a szerinti érvénytelenséget alapozza meg.

A kifejtettek értelmében a másodfokú bíróság ugyan megsértette a Pp.213.§ (1) bekezdésében foglaltakat, ez azonban az érdemi döntést nem befolyásolta, ezért a Kúria a csatlakozó felülvizsgálati kérelmet is megalapozatlannak találta.

Mind az alperes felülvizsgálati kérelme, mind a felperesek csatlakozó felülvizsgálati kérelme eredménytelen volt, a Kúria ezért - tekintve, hogy a pervesztesség és a pernyertesség aránya között nem volt számottevő különbség - a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp.81.§ (1) bekezdése értelmében rendelkezett úgy, hogy mindegyik fél viseli a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit.

A felperesek lerótták a csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel kapcsolatos illetéket, míg az alperes - illetékfeljegyzési jogára figyelemmel - a felülvizsgálati eljárás illeték megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése, valamint a 15.§ (1) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően utólag köteles.

Budapest, 2014. június 25.

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