

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.540/2015/6.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke
. Varga Edit előadó bíró
. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Milló-Nagy Orsolya ügyvéd

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Óvárosi Törvényszék
67.Pf.633.036/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság
11.P.55.509/2014/7.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 73 külön tulajdonú lakás- és nem lakásingatlanból álló alperes társasház 2001. április 3-án hozott közgyűlési határozatával a közös képviselő könyvelését átvizsgáló külső szakértő cég alkalmazásáról döntött. A társasházban 2008. óta a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 51/A.§-a szerinti gazdasági ellenőrzést segítő személy működik.
- [2] A társasház a 2013. április 25-i közgyűlésén 4. számú határozatával elfogadta a 2012. év gazdasági beszámolóját és jóváhagyta az ügykezelést, az 5. számú határozattal elfogadta a 2013. évi költségvetést, míg a 6. számú határozattal a 2013. január 1-jétől fizetendő közös költség összegét. A közgyűlésre a gazdasági ellenőrzést segítő személyt nem hívták meg, a segítő a 2013. évre vonatkozó tájékoztatást sem készített, azzal kapcsolatban a

közgyűlés írásbeli előkészítésére nem került sor.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A társasházban tulajdonjoggal rendelkező felperes keresetével a 2013. április 25-i közgyűlés 4., 5. és 6. számú határozatai érvénytelenségének a megállapítását kérte, mert álláspontja szerint azok jogszabályba és a társasház szervezeti és működési szabályzatába ütköznek, ezen felül kisebbségi érdekeit sértik. Továbbiak mellett arra hivatkozott, hogy a Tht. rendelkezései szerint kötelező volt a gazdasági ellenőrzést segítő személy írásbeli véleményének beszerzése, az általa lefolytatott vizsgálat anyaga azonban a meghívó mellékletei között nem szerepelt.
- [4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott a kereset elkésettségére minden olyan érvénytelenségi ok tekintetében, melyet a felperes a keresetlevél benyújtását követően terjesztett elő. Előadta: a 2001. április 3-i közgyűlésen megválasztott K. Bt. nem a Tht. 51/A.§-a szerinti gazdálkodást ellenőrzi, csak a könyvelést és a számlákat, az alperes közös képviselője ugyanis rendelkezik a gazdálkodás ellenőrzését segítő személy választása alól mentesítő minősítéssel, ezért a Tht. 51/A.§-a szerinti gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele nem szükséges, a közgyűlés határozatai a Bt. képviselő jelenlétének, illetve az elszámolás és a költségvetés átvizsgálásával kapcsolatos írásbeli tájékoztatás megküldésének hiánya miatt nem érvénytelenek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokolásában rámutatott: a 2001-ben megválasztott K.Bt. nem tekinthető az utóbb beiktatott Tht. 51/A.§-a szerinti gazdasági ellenőrzést segítő személynek, az ezzel kapcsolatos törvényi előírások megtartásának hiánya ezért a perbeli közgyűlés határozatainak érvénytelenségét nem eredményezi. Az elsőfokú bíróság vizsgálta a felperes által előadott tartalmi érvénytelenségi okokat is, de azokat nem találta megalapozottnak, a keresetlevelet követő beadványokban előadott érvénytelenségi okok tekintetében pedig az alperes elévülési kifogására figyelemmel, azok elkésettsége miatt utasította el a keresetet.
- [6] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és a 2013. április 25-i közgyűlés 4., 5. és 6. számú határozatainak érvénytelenségét állapította meg. Abban a tekintetben egyetértett az elsőfokú bíróság elutasító ítéletének indokaival, hogy az alperes társasházban - a közös képviselő társasház-kezelői szakképesítésére figyelemmel - nem volt kötelező a gazdasági ellenőrzést segítő személy alkalmazása, rámutatott azonban arra, hogy a Tht. 51/B.§-a

értelmében a kötelező eseteken túl is van arra lehetőség, hogy a társasház ilyen szakembert foglalkoztasson. Utalt a peres felek között folyamatban volt 53.Pf.637.606/2012. számú ügyben hozott jogerős ítéletre, mely szerint a bíróság a közgyűlési határozat érvénytelenségét a gazdasági ellenőrzést segítő személy tájékoztatása kiküldésének a Tht. 51/B.§ (3) bekezdésébe ütköző hiányára alapította, azzal, hogy a közös képviselő szakképzettségét nem vizsgálta. A peres felek között a 2012. április 24-i közgyűlés határozatának érvénytelensége iránt folyamatban volt perben az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megjegyezte, hogy a közös képviselő nem vitatta a gazdasági ellenőrzést segítő személy tájékoztatása megküldésének elmulasztását, azzal, hogy annak szükségességéről nem volt tudomása, e kérdésnek azonban az adott ügyben nem volt ügydöntő jelentősége. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az a körülmény, hogy a gazdasági ellenőrzést segítő személyt a társasház az erre vonatkozó jogszabály-módosítást megelőzően választotta meg, nem zárja ki, hogy az így megválasztott személy vagy cég, a jogszabály-módosítást követően a törvényben szabályozott gazdasági ellenőrzést segítő személynek minősüljön. Az adott esetben a másodfokú bíróság a közös képviselő korábbi perekben előadott (hangsúlyosan a PKKB előtt 10.P.53.921/2012/3. számú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt) nyilatkozataira is figyelemmel állapította meg annak sikeres bizonyítását, hogy a 2001-ben megválasztott Bt. gazdasági ellenőrzést segítő feladatokat lát el, képviselőjét azonban az alperes a közgyűlésre nem hívta meg, a 2013. évi költségvetés tekintetében pedig a tulajdonostársak írásbeli tájékoztatása is elmaradt, ezért a közgyűlés 4. és 5. számú határozatai a Tht. 51/B.§ (3) bekezdésébe ütköző módon érvénytelenek. A közös költségről szóló 6. számú határozat - miután érvénytelen költségvetéshez kapcsolódik - ugyancsak érvénytelen. A kifejtettek értelmében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva, a per tárgyát képező közgyűlési határozatok érvénytelenségét állapította meg, a további érvénytelenségi okok vizsgálatát pedig erre figyelemmel mellőzte.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

[7] A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes annak megváltoztatását és a keresetet elutasító döntés meghozatalát kérte. Hivatkozása szerint a másodfokú bíróság döntése a Tht. 51/A.§ (1) bekezdésében foglaltakat sérti, nincs ugyanis lehetőség arra, hogy a K. Bt.-vel még 2001-ben létrejött megbízási jogviszony tartalmának a 2009-ben módosuló törvényi rendelkezésre figyelemmel új tartalmat adjanak, ez csak a felek együttes szándéka alapján lehetséges.

[8] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Nézete szerint a Bt.-vel kötött szerződés tartalmát nem kellett megváltoztatni, mert a cég már 2001-től olyan

feladatokat látott el a társasházban, amelyek azonosak a gazdasági ellenőrzést segítő személy feladataival, egyebekben maga az alperesi képviselő perbeli nyilatkozata is alátámasztotta, hogy a társasházban 2008. óta gazdasági ellenőrzést segítő személy működik. Utalt a keresetében hivatkozott további érvénytelenségi okokra is, melyeket a másodfokú bíróság érdemben nem vizsgált.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

[9] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[10] A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság döntésével, annak indokait is osztotta, ezért a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel csupán utal a következőkre:

Az alperes törvényes képviselőjének idézett perbeli nyilatkozata értelmében, amely szerint a társasházban 2008. óta működik a gazdasági ellenőrzést segítő személy, a másodfokú bíróság okszerűen következtetett arra, hogy a Tht. 51/A. és 51/B. §-ainak kógens rendelkezései is kötik az alperest, ami az adott esetben - figyelemmel a közös képviselőnek a gazdasági ellenőrzést segítő személy foglalkoztatása alól mentesítő végzettségére - annyit jelent, hogy a társasház önként, jogszabályi kötelezés hiányában döntött az ellenőrzést segítő személy foglalkoztatása mellett. Amennyiben viszont a társasház ilyen döntést hozott, a foglalkoztatás során az arra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket is alkalmaznia kell, azaz a gazdasági ellenőrzést segítő személy által az éves elszámolásról és költségvetésről készített írásbeli jelentést a tulajdonosok részére meg kell küldeni, a gazdasági ellenőrzést segítő személyt pedig az elszámoló közgyűlésre meg kell hívni (Tht. 51/B.§ (3) bekezdés). E kötelezettségnek a társasház a perbeli közgyűlés esetében nem tett eleget, határozatai ezért érvénytelenek.

[11] Megjegyzi a Kúria: természetesen arra is van lehetőség, hogy a társasház könyvelő vagy más pénzügyi szakember szakértelmét vegye igénybe a számlák és a közös képviselő könyvelésének vizsgálatára, ebben az esetben a Tht. rendelkezéseit a gazdasági ellenőrzést segítő személyére vonatkozó szabályok körében valóban nem kell alkalmazni. Az adott esetben viszont nem lehetett eltekinteni az alperesi közös képviselő kifejezett nyilatkozatától, amely szerint a társasház 2008. óta gazdasági ellenőrzést segítő személyt foglalkoztat, ám az általa készített jelentést a tulajdonosok részére nem küldték meg. E mulasztás oka - a közös képviselő tájékozatlansága, vagy más egyéb körülmény - a per eldöntése szempontjából közömbös: a megvalósuló jogszabálysértés a közgyűlés határozatainak érvénytelenségét eredményezi.

Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, azt a

Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[12] A felülvizsgálati eljárásban elszámolható költség nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2016. május 30.

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