

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.200/2016/5.

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

A felperes: felperes neve
(a felperes címe)

A felperes(ek) képviselője:

. Maros Ügyvédi Iroda
(1055 Budapest, Szent István krt. 1.;
ügyintéző: dr. Maros Miklós ügyvéd)

Az alperes: alperes neve
(az alperes címe)

Az alperes képviselője:

az elsőfokú eljárásban Dr. Babos Éva ügyvéd ügygondnok
(1525 Budapest, Pf.: 9.), a másodfokú és a
felülvizsgálati eljárásban
. Demeter Gellért ügyvéd (1037. Budapest, Montevideo utca 16/B.)

A per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Óvárosi Törvényszék
47 Pf. 631835/2016/14.

Az elsőfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság
11 P. 21465/2015/5.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes társasház 2015. március 6-án tartott közgyűlése nyolc határozatot hozott, közöttük 3. szám alatt elfogadta a 2014. évre vonatkozó beszámolót, a 4. számú határozatával pedig a 2015. évre

vonatkozó költségvetés tervezetét. Az 5. számú határozattal a tulajdonosokat 2015. január 1-jétől terhelő közös költség, illetve víz- és csatornadíj összegét a korábbiakkal egyezően határozta meg a közgyűlés.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A felperes tulajdonostárs keresetében a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 33.§ (1) bekezdése alapján, a 3-5. számú határozatokat ezen túlmenően a Tht. 47-48.§-ainak megsértése miatt is érvényteleníteni kérte. Arra hivatkozott, hogy a közgyűlést összehívó ... Kft. közös képviselővé választásáról szóló közgyűlési határozat a P. 24.936/2014/16. számú, 2015. október 8-án jogerőre emelkedett ítélet értelmében érvénytelen, ezért a Kft. nem volt jogosult a közgyűlés összehívására, az így összehívott közgyűlés által hozott határozatok érvénytelenek. A 3-5. számú határozatok ezen túlmenően sértik a számviteli törvényben megfogalmazott valódiság, folytonosság és teljesség elvét, mert a bíróság P.20.862/2013/10. számú ítélete a 2011. és 2012-es évek beszámolóját, valamint a 2013. év költségvetését elfogadó közgyűlési határozatok érvénytelenségét mondta ki, ezáltal a 2014-es évre vonatkozó valós nyitó adat nem áll rendelkezésre. Az ilyen körülmények között elfogadott 2014. évi beszámoló és a 2015. évi költségvetés a Tht. 47-48.§-ainak előírásait is sérti.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és a másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a keresetnek és a 2015. március 6-i közgyűlés valamennyi határozatának érvénytelenségét állapította meg. Helytállónak találta azt a felperesi hivatkozást, hogy a közgyűlést a Tht.33.§ (1) bekezdésébe ütköző módon nem a közös képviselő hívta össze, tekintve, hogy a P. 24.936/2014/16. számú 2015. október 8-án jogerőre emelkedett ítélet értelmében a közös képviselőt megválasztó 2014. szeptember 30-i közgyűlési határozat érvénytelen, ezért a ... Kft. 2015. március 6-ára közgyűlést nem hívhatott össze. Ez az eljárási szabálysértés a közgyűlés valamennyi határozata érvénytelenségét eredményezi. Az elsőfokú bíróság a 3-5. számú határozatok érvénytelenségét a Tht.47-48.§-ai és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (Számv. tv) megfogalmazott valódiság és folytonosság, valamint a világosság és következetesség elvének megsértése miatt is megállapította. Figyelemmel arra, hogy az előző évek beszámolóit, illetve költségvetését elfogadó határozatok érvénytelenségét jogerős ítélet mondta ki, nyitó adat hiányában a jelen per tárgyát képező 2014. évi beszámoló és a 2015. évi költségvetés elfogadása is jogszabályba ütközően érvénytelen.

[5] Az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a keresetet az 1., 2., 5., 6., 7., valamint a 8. számú határozatok tekintetében elutasította, az alperest terhelő perköltség összegét 55.540 forintról 13.885 forintra, míg az általa az államnak teljesítendő ügygondnoki díj összegét 20.000 forintról 5.000 forintra mérsékelte, a felperest egyidejűleg 15.000 forint ügygondnoki díj állam részére történő megfizetésére, ezen túlmenően - 75%-os arányú pervesztességére figyelemmel - az alperes részére 179.537 forint összegű másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság - az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétesen - a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozat érvénytelenségét kimondó ítélet hatályát nem tekintette a megválasztás időpontjára visszamenőlegesnek, indokolása szerint az érvénytelenség kimondása csak a jövőre nézve zárja ki a közös képviselő eljárását, ezért a ... Kft. a perbeli közgyűlést 2015. február 16-án a Tht.33.§ (1) bekezdésének sérelme nélkül összehívhatta. A Tht.47-48.§-a, valamint a Számv. tv sérelme kapcsán a közös költség, valamint a víz- és csatornadíj fizetési kötelezettséget megállapító 5. számú határozatot illetően nem értett egyet az elsőfokú bírósággal és hangsúlyozta: a közös költség befizetés biztosítja a közös tulajdon fenntartásának fedezetét, ebből a szempontból valójában érdektelen az előző év nyitó és záró adata, így az 5. számú határozat nem érvénytelen. A másodfokú bíróság a felperes pernyertességének arányát 25% mértékben vette figyelembe, ennek megfelelően a Pp.81.§ (1) bekezdése körében módosította a feleket terhelő perköltség viselési arányokat azzal, hogy az alperes jogi képviseletével felmerült költséget a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet, valamint a megbízási szerződés adatai alapján határozta meg.

A felülvizsgálati kérelem

[6] A jogerős ítélettel szemben felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A perköltség-rendelkezések hatályon kívül helyezését és az alperes perköltségben történő marasztalását arra az esetre is szükségesnek tartotta, ha a Kúria a felülvizsgálati kérelmének nem, vagy csak részben adna helyt.

Előadta, hogy keresetlevelében kizárólag a 3-5. számú határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte, elsődlegesen alaki okból: a közgyűlés szabályszerű összehívásának hiánya miatt, másodlagosan a Tht.47-48.§-ának megsértésére figyelemmel, az elsőfokú bíróság viszont valamennyi közgyűlési határozat érvénytelenségét kimondta.

Érvelése szerint a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Tht.33.§ (1) bekezdését a közös képviselőt megválasztó 2014. szeptember 30-i határozat kapcsán. Az elsőfokú bíróság jogértelmezése a helyes, mert a közgyűlési határozat érvénytelenségét kimondó jogerős ítélet visszamenőleges hatályú, ezért a ... Kft. 2015 februárjában közös képviselőként már nem hívhatott össze közgyűlést.

Rámutatott, hogy a peranyagban a bíróság felhívása ellenére sem található meg a közgyűlés jegyzőkönyve, csupán a határozatok kivonatait csatolta az alperes, neki is csak ezekhez sikerült hozzájutnia, és csak a jegyző közbenjárásával. Álláspontja szerint a közgyűlési határozatok jegyzőkönyv, jelenléti ív, a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítők aláírása nélkül eleve érvénytelenek, a másodfokú bíróság ítélete erre tekintettel is jogszabálysértő.

Hangsúlyozta: a másodfokú bíróságnak az alperes fellebbezését, mint nem jogosulttól származót hivatalból el kellett volna utasítania, ugyanis a társasháznak nincsen szabályszerűen megválasztott közös képviselője, így szabályszerű ügyvédi meghatalmazás kiállítására sem kerülhetett sor. A fellebbezést benyújtó jogi képviselő meghatalmazását a ... Kft. képviselője írta alá, aki jogosultságát a társasház 2015. szeptember 4-én hozott határozatára alapította, e határozattal azonban a társasház megerősítette, nem pedig megválasztotta a ... Kft.-t. Arra hivatkozott, hogy megerősíteni csak megválasztott személyt lehet, a Kft.-t megválasztó 2014. szeptember 30-i határozatot azonban a bíróság 2015. október 8-án jogerőre emelkedett ítélete érvénytelennek nyilvánította, így nincs a közös képviselő megválasztására vonatkozó közgyűlési határozat. Olyan közgyűlési határozat sem létezik, amely a közös képviselőt jogi képviselő meghatalmazására jogosította, az ennek hiányában meghatalmazást adó Kft. a Tht. 28.§ (1) bekezdése c) pontját sértette meg. Utalt arra: az elsőfokú bíróság a felperes érvelését elfogadva rendelt ügygondnokot az alperes perbeli képviseletére, a másodfokú bíróság ugyanakkor az ügygondnoki képviselet visszaállítására irányuló felperesi indítványt - nézete szerint tévesen - nem teljesítette. Mivel a 2015. szeptember 4-i határozatot is megtámadta, a tárgyalás felfüggesztése lett volna indokolt a képviseleti jog tárgyában indított megállapítási per jogerős befejezéséig.

A felperes a tartalmi érvénytelenségi okot illetően is tévesnek tartotta a másodfokú bíróság jogértelmezését: az érvényesnek tekintett közös költséget megállapító határozat szorosan összefügg a költségvetés adataival, így ami a költségvetést elfogadó 4. számú határozatban érvénytelen, az nem lehet érvényes az 5. számú határozatban, a közös költség ugyanis része a költségvetésnek. Rámutatott: a közös költség nagysága a társasház vagyoni helyzetének figyelembevételével lenne kiszámítható, erre vonatkozó valós adat azonban - érvényes beszámoló hiányában - évek óta nem áll a társasház rendelkezésére.

Végezetül a perköltség tekintetében a másodfokú bíróság ítéletét akkor is megalapozatlannak tartotta, ha az érdemi döntése esetleg helytálló. Keresete kizárólag a 3-5. számú határozatok érvénytelenségének megállapítására irányult, az elsőfokú bíróság azonban ezen túlterjeszkedve a közgyűlés valamennyi határozatát érvénytelenítette. A keresettel érvényteleníteni kért határozatokat figyelembe véve - melyek közül a másodfokú bíróság kizárólag az 5.

számú határozat érvénytelenségét nem látta megállapíthatónak - a pervesztesség-pernyertesség arányának meghatározása nem helytálló. Utalt arra is, hogy a jogerős ítélet a közgyűlés „érdemi” határozatait minősítette - egy kivételével - érvénytelennek, ezáltal a felperest valójában nagyobb részben tette megpernyertesnek, ami ugyancsak a 25-75%-os perköltség viselési arány helytelenségét igazolja.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [7] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [8] A felülvizsgálati kérelem tartalmát összevetve a jogerős ítélet rendelkezéseivel kitűnik, hogy a felülvizsgálat tárgyát az 1, 2, 6, 7, 8 számú, valamint a 2014. évi közös költség összegét meghatározó 5. számú közgyűlési határozat érvényessége képezte. E határozatokkal szemben a felperes - csakúgy, mint a per tárgyává tett valamennyi közgyűlési határozat tekintetében - a közgyűlést összehívó kft. képviseleti jogának hiányára, mint alaki érvénytelenségi okra, az 5. számú határozat tekintetében pedig - tartalmi szempontból - a Tht.47-48. §-ainak sérelmére hivatkozott. A Kúria mind az alaki, mind a tartalmi szempontú érvénytelenségi kérdésekben egyetértett a másodfokú bíróság döntésével és jogi indokaival, ezért kifejezetten a felperes felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban emeli ki a következőket:
- [9] A közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozat érvénytelenítésének hatályát illetően a Kúria 2016-ban felállított joggyakorlat elemző csoportja a másodfokú bíróság álláspontjával egyezően foglalt állást (A társasházi jogviták egyes anyagi jogi és eljárásjogi kérdéseinek vizsgálatáról szóló összefoglaló jelentésben a 20. kérdésre adott válasz utolsó mondata, amely a Kúria honlapján megtekinthető). A közös képviselőt megválasztó közgyűlési határozat ugyanis nem anyagi jogi tartalmú, hanem az önállósult társasházi szervezettel kapcsolatos képviseleti jog - az eljárási jogosultság - kérdését rendezi, ebből következően érvénytelensége csak a jövőre nézve értelmezhető, ex nunc hatályú. Mindezek miatt a közös képviselő eljárási jogosultságának kérdését és annak folyamányait a másodfokú bíróság értékelte helyesen. A kifejtettek értelmében nem volt helye a jelen pernek a 15/2015. számú, szeptember 4-i határozat érvénytelensége iránt folyó perre figyelemmel történő felfüggesztésnek, és az ügygondnoki képviselet visszaállításának sem, a másodfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően mellőzte ezeket az eljárási cselekményeket.
- [10] A felülvizsgálati eljárásban új körülményként hivatkozott a felperes a közgyűlési jegyzőkönyv, valamint a jelenléti ív hiányára, mint érvénytelenséget eredményező körülményekre, e

hivatkozását azonban a Kúria a felülvizsgálati eljárás korlátai miatt (Pp.270.§ (2) bekezdés és 275.§ (2) bekezdés) nem vehette figyelembe, hiszen mindezekre vonatkozóan nincsen felülvizsgálható jogerős ítéleti rendelkezés. A Kúria ezért e hivatkozásokkal érdemben nem foglalkozott.

[11] A továbbiakban a tartalmi szempontú érvénytelenség körében (a közös költség meghatározásának a Tht.47. és 48. §-aiba ütközését illetően) utal arra a Kúria, hogy a közös költség a Tht.47.§ c) pontja értelmében valóban része az adott év költségvetésének. Az az érvelés azonban, mely szerint a költségvetés Tht.47.§ -át sértő érvénytelensége automatikusan maga után vonja a közös költség összegét meghatározó közgyűlési határozat érvénytelenségét is, nem helytálló. A költségvetés és a közös költség meghatározásának összefüggéseit az adott eset körülményeinek figyelembevételével kell vizsgálni, és csak az ilyen, minden oldalú vizsgálat alapján dönthető el, hogy a költségvetésről szóló határozat érvénytelensége egyben a közös költség összegéről szóló határozat érvénytelenségét is eredményezi-e. Egyértelmű az összefüggés, ha a közös költség összegének meghatározása tévesen vagy jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen történt, az adott esetben azonban a felperes az előző évi elszámolás érvénytelenségének megállapítását jelölte meg az adott évre vonatkozó közös költség meghatározás érvénytelenségének az alapjaként, ez a hivatkozás pedig - további, közvetlenül a közös költség összegére kiható tényállás előadása nélkül - nem vezet az azt megállapító közgyűlési határozat érvénytelenségére. Helyesen utalt a másodfokú bíróság arra, hogy a közös költség az adott év társasházi működésének pénzügyi feltételeit biztosítja, meghatározásához ezért a társasháznak csupán a társasházközösségnek a közös tulajdonú ingatlannal kapcsolatos, aktuális szükségleteit kell figyelembe vennie, ennél szigorúbb követelményt a Tht. vonatkozó 24.§ (1) bekezdése, valamint a közgyűlés hatáskörét ezzel kapcsolatban megfogalmazó Tht.28.§ (1) bekezdés b) pontja sem támaszt. Szerencsésebb, mert nagyobb valószínűséggel teszi elkerülhetővé az esetleges pótbefizetéseket, ha a közös költség meghatározására az előző év sarokszámainak ismeretében, érvényes elszámolás alapján kerül sor, annak hiánya azonban nem eredményezi automatikusan a közös költség meghatározásának érvénytelenségét.

[12] Végezetül rámutat a Kúria, hogy a jogerős ítélettel a felperes terhére megállapított perköltség tekintetében ellentmondásos volt a felülvizsgálati érvelés: a felülvizsgálati kérelem az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, a perköltséggel összefüggésben ugyanakkor a felperes arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a 3-5. számú határozatokat meghaladóan túlterjeszkedett a kereseti kérelmén, mert az 1, 2, 6, 7. és 8. számú határozatok tekintetében kereseti kérelmet nem terjesztett elő. Annak előrebocsátása mellett, hogy a felperes 2015. április 16-án kelt, saját kezűleg írott keresetlevelében kifejezetten a

2015. március 6-án tartott közgyűlés határozatainak - azaz valamennyi határozatnak - az érvénytelenségét kérte megállapítani, e tekintetben nem élt fellebbezéssel az elsőfokú bíróság ítélete ellen, ennek hiányában azonban ilyen hivatkozást joghatályosan a felülvizsgálati kérelmében már nem tehet, ezért azt a Kúria érdemben nem vizsgálhatta. A közgyűlési határozatok „érdemi” jellegével kapcsolatos érvelés pedig nélkülözi a jogszabályi alapokat, illet magá a felperes sem jelölt meg, ezért e hivatkozása a perköltséggel kapcsolatos jogerős ítéleti rendelkezés megváltoztatására nem vezethet.

[13] Az ismertetett indokok alapján, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[14] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az azzal kapcsolatban felmerült költségeit - a lerótt felülvizsgálati illetékre is kiterjedően - viselni köteles. Egyéb elszámolható költség a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2017. november 29.

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

A kiadmány hitelül:

BB

bíróági ügyintéző