

Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

a dr. Izsák Orsolva ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16. II/14.) által képviselt
Társasház felperesnek

a személyesen eljárt

) alperes ellen

közös költség megfizetése iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2008. január 11. napján hozott számú ítélete ellen az alperes által 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 15.000.-(Tizenötezer)Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság 6. sorszámú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 209.198.-Ft közös költséget és annak 2002. május 1. napjától járó kamatát, továbbá 80.000.-Ft + ÁFA perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy felhívásra fizessen meg az államnak 12.550.-Ft kereseti illetéket.

Indokolásában rögzítette, hogy az alperes a felperesi társasház egyik lakásának a tulajdonosa továbbá, hogy a társasházban egyedül az alperes lakása nincs mellékvízmérő órával felszerelve. A felperesi társasház 2001. május 22-ei közgyűlésén a tulajdonostársak 1. számú határozatukkal elfogadták a 2000. évi gazdálkodásról szóló beszámolót, 2. számú határozatukkal a 2001. évi költségvetést azzal a módosítással, hogy a közös költség 2001. július 1. napjától emelkedik és a postán befizetett közös költség után közreműködési díjat kell fizetni. A Budai Központi Kerületi Bíróság számú ítéletében megállapította a fenti határozatok érvénytelenségét. A társasház 2004. április 20-ai közgyűlésén a tulajdonostársak 2. számú határozatukkal elfogadták a 2004. évi költségvetést, egyúttal úgy határozták, hogy a közös költség 2004. május 1-től 130.-Ft/m²/hó legyen, a mellékvízmérővel nem rendelkezők közös költsége pedig ezen felül 3.750.-Ft. A 3. számú határozattal elfogadták azt, hogy aki két egymást követő leolvasási időszakban nem olvassa le és nem jelenti le a mellékvízmérő óra állását, annak a közös költsége havi 5.000.-Ft-tal emelkedik. A Budai Központi Kerületi Bíróság számú ítéletével

megállapította, hogy a 2004. április 20-ai közgyűlésen elfogadott 2. és 3. számú határozatok érvénytelenek. A Budai Központi Kerületi Bíróság sorszámú ítéletével megállapította a társasház 2005. április 19-ei közgyűlésén a 2. napirendi pont keretében elfogadott a 2004. évi elszámolásra vonatkozó, az 5. számú napirendi pont keretében elfogadott, a 2005. évi közös költség összegére vonatkozó 1-3. számú határozata, továbbá a 7. napirendi pont keretében elfogadott határozatok érvénytelenségét. Az alperes 1998. május 22-én 154.268.-Ft-ot, június 27-én 6.300.-Ft, június 26-án 14.400.-Ft, szeptember 8-án 14.400.-Ft, szeptember 9-én 4.770.-Ft, december 30-án 28.800.-Ft-ot, 1999. januárjára további 4.770.-Ft-ot fizetett meg a felperesnek.

Miután az alperes a fizetési kötelezettségének nem tett maradéktalanul eleget, a felperes a 2008. júniusától 2005. szeptemberéig terjedő időszakra 220.274.-Ft közös költség hátralék megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A Pesti Központi Kerületi Bíróság sorszámú ítéletében kötelezte az alperest 220.274.-Ft és járulékai, valamint a perköltség megfizetésére. Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság a sorszámú végzésével az összecszerűség bizonyítatlansága, valamint az indokolás hiányossága miatt hatályon kívül helyezte az elsőfokú ítéletet és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes másodfokú perköltségét 30.000.-Ft-ban, az alperesét 13.200.-Ft-ban állapította meg.

A megismételt eljárásban a felperes az 1998. júniusától 2005. november végéig terjedő időszakra 209.198.-Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az alperes azzal védekezett, hogy a tulajdoni hányadára eső résznél nagyobb vízdíjat terhelt rá a társasház, holott a perbeli időszakban a felperesnek nem volt SZMSZ-è, ezért a tulajdon arányában történő teherviselés szabályától nem térhetett volna el. Hivatkozott arra is, hogy a 38/1995. (IV.5.) Kormányrendelet 17. § (3) bekezdése szerint a fogyasztó és a szolgáltató közötti elszámolásban a bekötési vízmérő az irányadó; a bekötési vízmérő és az elkülönített fogyasztást mérő órák közötti különbözetet a társasháznak kell megfizetnie.

Az elsőfokú bíróság indokolásában megállapította, hogy a társasház a vízdíj vonatkozásában eltért a tulajdoni hányadok szerinti teherviselés szabályától. A közös költség azonban csak a társasház közös fogyasztását tartalmazza m²-arányosan, az alperes az érvényes közgyűlési határozat ellenére nem szereltetett vízórárt, azonban a külön tulajdonában elhasznált – nem mérhető – vízfogyasztása után is fizetnie kell, amire a felperes egy átalányösszeget szabott meg. Rámutatott arra, hogy annak ellenére, hogy a társasháznak a perbeli időszakban nem volt SZMSZ-e, azokat a határozatokat, amelyek érvénytelenségét a bíróság nem állapította meg – még ha jogszabályt, vagy alapító okiratot sértenek – érvényesnek kell tekinteni. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette, hogy az alperes érdemre támadott meg több, a közös költség összegét elfogadó közgyűlési határozatot, így a 2001., illetve 2004. évi emeléseket figyelmen kívül hagyta és a korábbi időszakra érvényes határozattal elfogadott összegeket vette helyettük figyelembe. Miután az alperes 1998. május 22-ei befizetése nem a tárgyidőszakban történt, azt az elszámolásnál nem vette figyelembe. Alaplatannak találta az alperes azon hivatkozását is, hogy az 1999. május 3-ai közgyűlésen határozat született a korábbi 10.000.-Ft-os befizetések visszafizetéséről. A fentiek alapján megállapította, hogy a felperes módosított keresetének a jogalapján túl az összecszerűségét is igazolta, azért az alperest azzal egyezően marasztalta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, kérte hogy a másodfokú bíróság utasítsa el a keresetet. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az sorszámú perben a 2001. évi elszámolás érvénytelensége megállapításra került. Az érvénytelen határozatok helyett a társasház nem hozott új határozatot, a bíróságnak pedig nincs jogköre arra, hogy azokat pótolja. Álláspontja szerint okszerűtlen járt el az elsőfokú bíróság amikor egyrészt elismerte, hogy a tulajdoni hányad szerinti költségfelosztástól csak az SZMSZ létrehozásával lehet eltérni, másrészt az eltérést ítélezése alapjául fogadja el. Vítatta, hogy a

társasház SZMSZ hiányában eltérhetett a vízdíj vonatkozásában a tulajdoni hányadok szerinti teherviseléstől. Álláspontja szerint a vízóra felszerelésének az elmaradása nem róható a terhére, mivel önmagában az órák felszerelésével nem jön létre más költségfelosztási rendszer. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a társasház rendelkezett a 10.000.-Ft-os korábbi befizetések visszatérítéséről. E körben az 1999. május 3-ai közgyűlés jegyzőkönyvének 2. oldalán a közös képviselő nyilatkozatára, valamint 1999. szeptember 30-ai közgyűlés 2. oldalán dr. Rónai Krisztina beszámolójára hivatkozott. Sérelmezte, hogy az 1998. május 22-ei befizetését nem vette figyelembe. Vitatta, hogy a felperes a naptári évektől eltérő időszakokra is érvényesíthet követelést. Álláspontja szerint a közös költség összege csak úgy lenne megállapítható, ha a felperes a tárgyidőszakban felmerült valamennyi bevétellel és kiadással az összes tulajdonos vonatkozásában elszámolna. Sérelmezte, hogy az erre irányuló bizonyítási indítványát a bíróság elvetette.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges körben feltárta, érdemi döntése is helytálló, ezért azt a másodfokú bíróság az indokolás pontosításával a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Téves az alperes védekezéséből kitűnő azon álláspontja, hogy a közös költség a társasház igazolt kiadásainak az utólagos megfizetését jelenti, az valójában egy előfinanszírozási kötelezettség. Elszámolási kötelezettséget valóban ír elő a Tht. a közös képviselőnek, azonban nem az egyes tulajdonostársak, hanem évente a közgyűlés felé. A közös költség a Tht. 28. § a) pontja (illetve a régi Tht. 22. § a) pontja szerint) az az összeg, amit a közgyűlés e célra meghatároz. annak folyamatos megfizetése a Tht. 24. § (1) bekezdése (a régi Tht. 18. §-a) alapján minden tulajdonostársra kötelező. Helyesen utasította el tehát az elsőfokú bíróság az alperesnek a közös költség összességének megállapítása körében tett bizonyítási indítványát.

Téves az alperes álláspontja abban is, hogy az éves elszámolást elfogadó közgyűlési határozat érvénytelensége kihat az adott év közös költségét elfogadó határozat érvényességére. A Tht. 42. § (1) bekezdése (miként a régi Tht. 32. § (1) bekezdése) a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása körében az igényérvényesítés alanya és határideje vonatkozásában a semmisségnek a Ptk. 200. § (2) bekezdésében, illetve 234. § (1) bekezdésében írt általános szabályai alól kivételt tartalmaz, amikor a jogszabálysértéshez nem a semmisség, hanem a megtámadhatóság jogkövetkezményét fűzi. Emiatt a közgyűlési határozatok kizárólag a határidőben történt sikeres megtámadás következtében a bíróság jogerős ítélete által válnak érvénytelenné. Nem vitás, hogy a bíróságnak a határozatok felülvizsgálata vonatkozásában csak kasszációs jogköre van. Tévesen hivatkozik az alperes arra, hogy a bíróság az általa érvénytelennek talált közös költséget elfogadó határozatok helyett „újabb határozatokat alkotott”. A társasház fenntartását szolgáló közös költséget ugyanis folyamatosan kell fizetni a közgyűlés által meghatározott összegben mindaddig, amíg annak összegét a közgyűlés egy újabb határozatában nem módosítja. Helyesen járt el tehát az elsőfokú bíróság amikor a közös költséget meghatározó, érvénytelennek talált határozatok helyett a tárgyidőszak vonatkozásában a korábbi érvényes határozatokban szereplő összegeket vette figyelembe.

A Tht. 56. § második pontjának, valamint a 24. § (1) bekezdésének együttes értelmezéséből következik, hogy a társasház egészében felhasznált vízdíj a közös költségnek minősül. A fentiekben kifejtettek miatt a közös költségről hozott határozatok érvénytelenségére a jogvesztő határidőn túl akkor sem lehet eredményesen hivatkozni, hogy ha azok valóban jogszabályba ütköznek.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság amikor azt állapította meg, hogy az alperes által kifogásolt 10.000.-Ft kérdésében a tulajdonostársak tárgyaltak a közgyűlésen, de határozatot nem hoztak. Az

1999. május 3-ai közgyűlésről felvett jegyzőkönyvből ugyanis megállapítható, hogy a tulajdonostársak 7. számú határozatukkal a költségvetési tervet az előterjesztetthez képest számos módosítással fogadták el, de ezek között a 10.000.-Ft visszatérítéséről szóló döntés nem szerepel. Nem található ilyen tartalmú közgyűlési határozat az 1999. szeptember 30-ai közgyűlés jegyzőkönyvében sem.

Minden alapot nélkülöz az alperes azon álláspontja, hogy csak a naptári évekre vonatkozóan terjeszthető elő közös költség iránti igény. Tény, hogy az alperes 1998. május 22-ei befizetése a tárgyidőszakot megelőzően történt, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság amikor azt az elszámolásban figyelmen kívül hagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles 15.000.-Ft mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget megfizetni a felperes javára.

Budapest, 2009. február 20.

a tanács elnöke, előadó bíró

bíró

bíró

A kiadmány hitelemül

