

Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság



Be: 1

A FŐVÁROSI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG
BUDAPEST
2008 -10- 1 0
KÖZ PÜK.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

a fellebbezési eljárásban dr. Mezey András (1027 Budapest, Margit krt. 26. IV/5.) által képviselt
() **felperesnek**

a dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16. II/14.) által képviselt
Társasház alperes ellen

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2007. szeptember 14. napján hozott számú ítélete ellen a felperes által 14. sorszám alatt, az alperes által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperesi társasház 2005. december 21-i közgyűlésén hozott 19/2005. számú határozat érvénytelen, míg a 26/2005. számú határozat érvénytelenségének a megállapítása körében a keresetet elutasítja, a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegét 34.500.-(Harmincnégyezer-öttszáz)Ft-ra leszállítja, egyebekben helybenhagyja.

A fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye .

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság 12. sorszámú ítéletében megállapította, hogy az alperesi társasház 2005. december 21. napján megtartott közgyűlésén elfogadott 15., 26. és 27. számú közgyűlési határozat érvénytelen, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 37.500.-Ft perköltséget.

Az alperesi társasház 2005. december 21-én közgyűlést tartott, melyen a tulajdonostársak több határozatot fogadtak el. A 15. számú határozattal elfogadták az SZMSZ akkénti módosítását, hogy a késedelembe esett tulajdonosokat 3 hónap közös költség tartozás után 10 % kötbérrel és a mindenkorai késedelmi kamattal kell terhelni a késedelembe esés napjától, de a kötbér felszámítása előtt írásbeli felszólítást kell küldeni. A 19. számú határozat szerint a tulajdonostársak nem fogadták el, hogy az SZMSZ-ben kötelezzék a közös képviselőt, hogy a társasház működésével kapcsolatos bármely számlát vagy iratot másolatban bocsásson az ezt kérő tulajdonostárs rendelkezésére a

tulajdonos költségére. A 26. számú határozattal elfogadták, hogy 2005. december 1-től a közös költség a vízórával nem rendelkezők számára 160.-Ft/m²/hó, a vízórával rendelkezők számára 108.-Ft/m²/hó+1 m³/hó víz- és csatornadíj összege lesz. A 27. számú határozattal elfogadták a 2005. évi pótköltségvetést. A 30. számú határozattal visszavonták a 2003. június 5-ei közgyűlésen elfogadott valamennyi határozatot, majd a 31. számú határozatukkal a 2003. június 5-ei visszavont határozatokat változatlan formában elfogadták.

A felperes keresetében a fenti közgyűlési határozatok érvénytelenségének a megállapítását kérte alaki és tartalmi okokból. Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperes támadását, hogy a közgyűlést nem az arra jogosult személy hívta össze. A 2004. október 27-ei közgyűlésen ugyanis a tulajdonostársak a Bt.-t választották közös képviselővé, ezért a felperes alaptalanul sérelmezte, hogy a közgyűlést a betéti társaság képviselőjében hívta össze.

A 15. számú határozat körében arra az álláspontra helyezkedett, hogy az sérti a Ptk. 247. § (2) bekezdését, mivel a közös költség tartozás után a késedelmi kamat mellé kötbért is kiköt. A Legfelsőbb Bíróság 1992. évi 253. számú eseti döntése értelmében azonban pénztartozás késedelmes megfizetésének esetére a késedelmi kamaton felül kötbér érvényesen nem köthető ki. A 19. számú határozat körében az elsőfokú bíróság előrebocsátotta, hogy a Tht. 39. § (2) bekezdése szerint a (közgyűlési) jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthez és arról a költség megfizetésével másolatot kérhet. A társasházi törvény azonban ezen kívül nem tartalmaz rendelkezést arra, hogy mely okiratot köteles a közös képviselő a tulajdonosok rendelkezésére bocsátani, illetve hogy mely iratokba jogosult a tulajdonostárs betekinteni. Álláspontja szerint nem sért kisebbségi érdeket a közgyűlés azon határozata, hogy a felperes javaslata ellenére sem teszik a közös képviselő kötelezettségévé, hogy bármely tulajdonostárs részére betekintést engedjen a társasház irataiba és arról másolatot adjon. A tulajdonostársak ezzel a társasház működésének a zavartalanságát kívánták védeni. A tulajdonosok a társasház gazdálkodásának az ellenőrzését az általuk választott számvizsgáló bizottságon keresztül gyakorolhatják. A társasház által kötött szerződésekhez pedig a közgyűlés felhatalmazására van szükség, tehát e körben a tulajdonostárs szintén képes tulajdonosi jogainak megfelelő gyakorlására.

A 27. számú határozat vonatkozásában az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes azon védekezését, hogy a pótköltségvetéssel szemben a társasházi törvény nem fogalmaz meg olyan feltételeket, mint amelyek az éves elszámolás során irányadóak. Mivel a pótköltségvetés nem vitásan nem tartalmazta a lakások és egyéb helyiség szerinti bontásban a közös költséghez hozzájárulás összegét, ezért a határozat sérti a Tht. 47. § c) pontját. Álláspontja szerint, miután a pótköltségvetés tárgyában született határozat érvénytelen, érvénytelen az ennek alapján megállapított közös költség összegére vonatkozó 26. sorszámú határozat is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét fél fellebbezett. Az alperes azt kérte, hogy a másodfokú bíróság teljes egészében utasítsa el a keresetet. Arra hivatkozott, hogy a 15. számú határozat megfogalmazása jogilag pontatlan, a tulajdonostársak szándéka nem kötbér és késedelmi kamat egyidejű kikötésére irányult, csupán a késedelmi kamat mértékét szándékoztak akként megállapítani, hogy az 10 %-a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű legyen. A 27. számú határozat vonatkozásában előrebocsátotta, hogy a Tht. 48. § (1) bekezdése szerint a közös képviselő elszámolást köteles készíteni a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján. A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. 4. § (1), valamint 11. § (1) bekezdése alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a közös képviselő akkor járt volna el jogsértő módon, ha az üzleti évről, annak letelte előtt készít elszámolást. A pótköltségvetés nem azonos az éves költségvetéssel, így arra a Tht. 47. §-ában írtak nem irányadóak. A 26. számú határozat körében arra hivatkozott, hogy a társasházi törvény nem tartalmaz olyan megszorítást, hogy az éves költségvetés elfogadásával lehet csak a közös költségről határozni, illetve hogy annak mértékét az év folyamán ne emelhetnék meg. A felperes fellebbezésével érintett részében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson pontosított fellebbezésében a 19. sorszámú határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte. Egyrészt arra hivatkozott, hogy a számvizsgáló bizottság

nem képviseli a tulajdonosokat, másrészt arra, hogy a tulajdonosnak joga van a tulajdonát érintő minden egyes kiadás, bevétel és szerződés közvetlen ellenőrzésére. Támadta a perköltségre vonatkozó rendelkezést is. Arra hivatkozott, hogy neki is merült fel ügyvédi tanácsadási költsége, amit a perben nem érvényesített. A felek pernyertességének mértéke azonos volt, ezért az lett volna a helyes, ha a bíróság úgy rendelkezik, hogy mindkét fél állja a saját költségét. A 26. sorszámú határozat körében osztotta az alperes álláspontját abban, hogy a közös költség emelése nem tehető függővé a költségvetés elfogadásától. A 26. sorszámú határozat érvénytelenségének a megállapítását az alapján kérte, hogy a közös költségről való döntés nem szerepelt a meghívóban, valamint az elfogadott napirendben. Egyebekben az alperes fellebbezésével érintett részében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

A fellebbezések részben alaposak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott részét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján nem érintette.

Azt az alperes sem vitatta fellebbezésében, hogy pénztartozás késedelmes megfizetésének esetére a késedelmi kamaton felül kötbér érvényesen nem köthető ki. A közgyűlési határozat tartalmának értelmezésekor – eltérő rendelkezés hiányában – a Tht. 11. §-ának az utaló szabálya alapján a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint kell eljárni.

A Ptk. hivatkozott rendelkezése alapján pedig a szavak nyelvtani értelme mellett, valóban vizsgálni kell, a nyilatkozó feltehető akaratát. Ezen utóbbi körülmény vizsgálata mellett is téves a felperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy a Ptk. 301. § (1) bekezdés rendelkezésére figyelemmel a 15. számú közgyűlési határozatban a tulajdonostársak csupán késedelmi kamatot kötöttek ki. A támadott határozat ugyanis nyilvánvalóan a közös költség fizetési késedelmet kívánta szankcionálni, a határozat egyértelmű szövege szerint „10 % köbérrel és a mindenkorai késedelmi kamattal”. Ebből olyan nyilatkozási akaratra, hogy kötbérrel a késedelmet nem szankcionálja, alappal nem lehet jutni.

Helytálló volt azonban a felperes azon fellebbezési támadása, hogy mint tulajdonos jogosult minden társasházi iratba betekinteni és azokról saját költségére másolatot kérni. Az igaz, hogy a Tht. 39. § (2) bekezdése csak a közgyűlési jegyzőkönyvek másolatáról szól, a tulajdonostárs csak ennek kiadását kérheti, de csak ebben a körben. A Tht. 11. §-ára és a Ptk. 578/I. §-ára, valamint a közös tulajdon szabályaira figyelemmel, nyilvánvaló, hogy a tulajdonostársak nemcsak a jegyzőkönyv másolatára, hanem bármely okirat másolatára is igényt tarthatnak minden korlátozás nélkül.

Az előzőekben kifejtettekén túl, ezt támasztja alá a tulajdonosok mögöttes, kezesi felelősségét szabályozó Ptk. 3. § (3) bekezdése is.

Nem változtat ezen az a tény sem, hogy a társasházban számvizsgáló bizottság is működik.

Az SZB-nek a Tht. 51. §-ában szabályozott feladatköre ugyanis az egyes tulajdonostársaknak az előzőekben hivatkozott közreműködési, ellenőrzési jogát és kötelezettségét nem érinti. Az SZB feladatkörében eljárva az őt megválasztó tulajdonközösség érdekében és megbízása alapján fejti ki tevékenységét, csupán ennek keretei között vizsgálja az egyes tulajdonostársak közreműködését, nem is feladata külön-külön minden egyes tulajdonostárs sérelmei megalapozottságának a vizsgálata. Ilyen körülmények között a felperes alappal sérelmezte a perbeli közgyűlés 19/2005. számú határozatát arra alapítottan, hogy az a kisebbség lényeges és jogos érdekét sérti.

Ezért a másodfokú bíróság e körben is az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva és a Tht. 42. § (1) bekezdése alapján a határozat érvénytelenségét állapította meg.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy a pótköltségvetésre is vonatkoznak a költségvetésre a társasházi törvény 48. §-ában foglaltak. Alaptalan az alperes hivatkozása a számviteli törvényre. A 2000. évi C. tv. 178. § (1) bekezdés c) pontja ugyanis a tv. 3. § (1) bekezdés h) pontja szerinti egyéb szervezetek beszámoló készítésének és könyvvizetésének

sajátosságait külön jogszabályban rendeli szabályozni. Ez a külön jogszabály a 224/2000. (XII.19.) Korm. rendelet, ami a társasházi törvény mellett további szabályokat tartalmaz a társasház könyvelésére, beszámoló készítésére. Ezek a szabályok pedig pótköltségvetés készítése esetére sem negligálják a Tht. 47. §-ában előírtakat.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság amikor a pótköltségvetés tárgyában elfogadott határozat érvénytelenségéből a közös költségről szóló határozat érvénytelenségére vont következtetést. A Tht.-ből ugyanis nem vonatható le olyan következtetés, hogy az egyik tárgyában hozott határozat érvényessége feltétele lenne a másikénak, még abban az esetben sem, ha a közös költségről a költségvetésben határoztak a tulajdonostársak. A közszolgáltatások díjának emelkedéséből, valamint abból, hogy a társasház nehéz anyagi helyzete miatt pótköltségvetésre szorult okszerűen vonható következtetés arra, hogy a közös költség emelése indokolt volt. A felperes keresetlevelében azonban nem emiatt, hanem csupán abból az okból támadta a 26. sorszámú határozatot, hogy az visszamenőleges kötelezettséget ró a tulajdonosokra. A másodfokú bíróság azonban osztotta az alperes álláspontját abban, hogy a tárgyhónapban elfogadott határozat nem tekinthető visszamenőleges hatályúnak.

A felperes csak a fellebbezési eljárásban hivatkozott először arra, hogy a 26. számú határozat azért érvénytelen, mert a közös költség emelése nem szerepelt a meghívóban, illetve a közgyűlés napirendjében. Ez azonban a keresetváltogatásnak a másodfokú eljárásban való tilalmába (Pp. 247. § (1) bek.) ütközik, túl azon, hogy az igényérvényesítés Tht. 42. § (1) bekezdése szerinti (akkor jogvesztő) határideje miatt azzal el is késett, ezért azokat a másodfokú bíróság érdemben nem vizsgálta.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a 19. sorszámú határozat érvénytelenségét megállapította, míg a 26. sorszámú határozat vonatkozásában a keresetet elutasította.

A felperes fellebbezése a perköltség körében részben eredményes volt. Azt ugyan alaptalanul sérelmezte, hogy a bíróság a jogi tanácsadás díját javára nem vette figyelembe. A felperes ugyanis az elsőfokú eljárásban ilyen költséget nem igényelt, a Pp. 79. § (2) bekezdése alapján viszont a költségek utólagos felszámításának nincs helye. Az elsőfokú bíróság azonban a perköltség megállapítása során számítási hibát vétett, ezért a másodfokú bíróság azt korrigálta ($34.000 + 20\% = 7.500 = 34.500$).

A fellebbezési eljárásban már mindkét fél jogi képviselővel járt el, ezért a másodfokú bíróság a felmerült költségek és a pernyertesség azonos mértékére tekintettel úgy határozott, hogy a felek maguk viselik költségeiket.

Budapest, 2008. október 1.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

