

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

dr. Inál Ornelya ügyvéd (1012 Budapest Klauzál utca 16) által képviselt
Társasházközösség () felperesnek,

a személyesen eljáró

() alperes ellen,

közös költség megfizetése iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság
számú ítélete ellen az alperes 24. számú fellebbezése folytán az alulírott napon –
nyilvános tárgyaláson – meghozta a következő

V é g z é s t :

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a
per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes másodfokú perköltségét 30 000 (harmincezer) Ft-ban, az alperesét pedig 13 200
(tizenháromezer-kétszáz) Ft-ban állapítja meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes mint a felperesi társasházban
külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs nem tett eleget maradéktalanul közös költség fizetési
kötelezettségének. Rögzítette, hogy a mintegy 200 lakásos társasházban egyedül az alperes nem
rendelkezik mellékvízmérő órával annak ellenére, hogy a közgyűlés erre vonatkozóan kötelező
erejű határozatot hozott.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes közös költség tartozása 1998. júniustól 2005.
szeptemberig terjedő időszakot érinti a felperes keresete szerint, ugyanakkor az egyes évekre
vonatkozó közgyűlési határozatok közül a 2002. június 4-én tartott közgyűlésen meghozott 1.
számú közgyűlési határozat érvénytelenségét a Pesti Központi Kerületi Bíróság
számú ítéletében megállapította, továbbá a 2004. április 20-i közgyűlésen elfogadott
2. és 3. számú közgyűlési határozatok érvénytelenségét is megállapította a
számú ítéletével. A 2001. évi költségvetést elfogadó 2001. május 22-én tartott közgyűlésen
meghozott 2. számú határozat érvénytelenségét a Budai Központi Kerületi Bíróság állapította meg,
számú ítéletével.

A fenti érvénytelen határozatokra tekintettel megállapította a közös költség mértékét 1998. júniustól
2005. szeptemberig bezárólag oly módon, hogy azokra az évekre, amelyekre érvényes határozat
nem született, az előző évi közgyűlési határozatban megállapított mértéket fogadta el. Rámutatott,
hogy a közgyűlés határozatát mindaddig érvényesnek kell tekinteni, amíg annak érvénytelenségét a
bíróság jogerős ítélete nem állapítja meg, ezért a szám alatt meghozott 3. számú
közgyűlési határozat – a per megszüntetésére figyelemmel – érvényben maradt. Álláspontja szerint
a felperes a közgyűlési határozatokkal és a hátraléki kimutatással igazolta leszállított keresetének
jogalapját és összecszerúságát, az alperesi teljesítéseket megfelelően számolta el, így az 1998.
május 22-én megfizetett 154 368 Ft-ot a perbeli időszakot megelőző tartozásra, az 1998. június 26-
án megfizetett 14 400 Ft-ból 1998. júniusára számolt el 4 400 Ft-ot, míg a fennmaradó 10 000 Ft-ot
a május 26-án meghozott 3. számú közgyűlési határozat alapján az egyszeri vízdíjkompenzációra

számolt el. Rámutatott, hogy a kompenzáció visszatérítéséről érvényes közgyűlési határozat nem született, ezért alaptalannak találta az alperes erre alapított védekezését. Az 1998. szeptember 8-án megfizetett további 14 400 Ft-ot az 1999. júliustól decemberig terjedő hátralékra számolta el.

A felperes kimutatásával egyezően részletezte az egyes évekre vonatkozó előirányzatokat és alperesi teljesítéseket és ennek alapján kötelezte a közös költség megfizetésére.

A késedelmi kamatról a Ptk. 301. §. megfelelően rendelkezett a tőketartozás után.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, melyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra kötelezését kérte.

Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, iratellenes és téves következtetéseken alapul.

Rámutatott arra, miszerint a társasházról szóló 1997. évi CLVII. tv. 18. §-a értelmében a közös költséget tulajdoni hányada arányában köteles viselni és ugyanígy rendelkezik a jelenleg hatályos, társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. §. (1) bekezdése is. Hivatkozott arra, hogy a perrel érintett időszakban a társasházban szervezeti- működési szabályzat nem került elfogadásra.

Érvelése szerint a felperes által kimutatott közös költségben tulajdoni hányad alapján megfizetésre került a társasházat terhelő víz- és csatornadíj, ezen felül pedig egy általa becsléssel megállapított többletvízdíjat szeretne kizárólag rá vonatkozóan érvényesíteni. Hivatkozott arra, miszerint a 2004. évi elszámolást és a 2005. évi közös költség előirányzatot érintően per van folyamatban a közgyűlési határozat megtámadása miatt ügyszámon, amelynek jogerős elbírálása még nem történt meg.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a folyamatban lévő perre tekintettel a jelen per tárgyalását fel kellett volna függesztenie, amelynek elmulasztása olyan lényeges eljárási szabálysértés, amelyre figyelemmel szükséges a tárgyalás megismétlése. Álláspontja szerint a bíróság ítéletének indokolásában az 1998. évre vonatkozó befizetés esetén a felperes téves kimutatását vette alapul, ezért a marasztalási összeg téves és megalapozatlan.

Sérelmezte a késedelmi kamatfizetésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, egyrészt a kamát alapjául szolgáló tőkeösszeget vitatva, másrészt megítélése szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kérelmen is. A 10 000 Ft elszámolása tekintetében előadta, hogy az 1999. május 3-án tartott közgyűlésre, amelynek jegyzőkönyvét is csatolta és rámutatott, hogy a befizetett 10 000 Ft-okat rajta kívül mindenkinek visszafizették. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem tért ki arra, hogy a 154 368 Ft elszámolását a perbeli időszakra vonatkozóan miért mellőzte és azt is sérelmezte, hogy a bíróság nem vizsgálta a közös képviselő képviselői jogosultságát a perindításkor, figyelemmel arra, hogy alapító okirat szerint megbízatása 3 évre szólt.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalására irányult.

A fellebbezés – eltérő okból – alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította az 1998. júniustól 2005. szeptemberig terjedő időszakra vonatkozóan az előírt közös költséget, valamint a vízórával nem rendelkező alperes részére megállapított havi víz- és csatornadíjat, melynek során figyelemmel volt azokra a közgyűlési határozatokra, amelyeknek érvénytelenségét a bíróság jogerős ítéletével kimondta. Ennek során nem vett figyelembe olyan közgyűlési határozatot, amelynek érvénytelensége iránt per van folyamatban, ezért alaptalannul hivatkozott az alperes fellebbezésében arra, miszerint a per tárgyalása, felfüggesztésének lett volna helye.

Ugyancsak alaptalannul hivatkozott az alperes fellebbezésében arra is, miszerint a közös képviselő

nem igazolta képviseleti jogosultságát, ebben a körben a másodfokú bíróság utal a fizetési meghagyáshoz csatolt 1999. szeptember 30-án megtartott megismételt közgyűlési jegyzőkönyv kivonatára, amelynek 3. számú határozata szerint az Bt.-vel a közös képviselői teendők ellátására 1999. október 1-től határozatlan időre kötendő megbízási szerződés megkötésére hatalmazta fel a közgyűlés a számvizsgáló bizottság tagjait. A közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására nem került sor. Mindezek alapján a perindításkor a közös képviselő jogosult volt az eljáró ügyvéd részére meghatalmazást adni.

A másodfokú bíróság döntően arra figyelemmel találta megalapozatlannak az elsőfokú bíróság ítéletét, hogy annak indokolásából nem állapítható meg az összesen 220 274 Ft összegű maraszalás az egyes évekre vonatkozóan milyen részösszegekből áll.

A felperes a tárgyalás berekesztését megelőzően előterjesztett 21. sorszámú előkészítő iratában szállította le keresetét erre az összegre, részletezve az egyes évekre vonatkozó kimutatásait, melyek az éves előirányzatot, az alperes éves befizetését, az éves hátralékot, a kamat mértékét és annak összegét tartalmazzák. Az éves hátralékként kimunkált részösszegek ugyanakkor nem 220 274 Ft-ot hanem 258 882 Ft-ot tesznek ki, míg a kamat összegeként megjelölt egyes követelések helytállóan valóban 102 342 Ft-ban kerültek megjelölésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából nem állapítható meg tehát, és nem követhető, hogy az egyes évekre vonatkozóan milyen összegű hátralékot vett figyelembe arra is tekintettel, hogy az alperes által teljesített egyes befizetéseket az ítélet indokolása szerint elszámolt.

Mindezek alapján tehát számítása követhetetlen, indokolása pedig hiányos, ezért abból megalapozott következtetés a maraszalás mértékére (tőkeösszegre) nem vonható le.

2001. júniustól – helyesen – 2002. júniusig az elsőfokú bíróság 110 Ft/m²/hónap közös költséget és 2 856 Ft vízóra nélküli lakásra vonatkozó víz- és csatornadíjat állapított meg a 2001. május 22-i megismételt közgyűlésen hozott 2. számú határozat szerint, ugyanakkor e közgyűlési határozat érvénytelenségét a Budai Központi Kerületi Bíróság az általa is említett számú ítéletével megállapította, ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló peradatok alapján tévesen vette alapul.

A 2002. évre megállapított 120 Ft/m²/hónap összegű közös költséget és a vízóra nélküli lakásra vonatkozó 3 048 Ft-ot a 2002. június 4-én tartott közgyűlésen meghozott 4. számú határozattal fogadták el, ugyanakkor a bíróság indokolása szerint nem állapítható meg, hogy ez a közgyűlési határozat érvénytelen-e ugyanis csupán a 3. számú közgyűlési határozat tekintetében állapította meg a per megszüntetését és az 1. számú határozat (amely a jegyzőkönyvből nem is azonosítható be) tartalmazza az érvénytelenség kimondását. Így a 4. számú közgyűlési határozat tekintetében nem egyértelmű az ítélet megállapítása, figyelemmel arra, hogy ténylegesen a 4. számú határozat döntött a 2002. évi költségvetés elfogadásáról. Mindezek alapján aggályos a közös költség valamint víz- és csatornadíj összegének a közgyűlésen elfogadottak szerinti figyelembe vétele.

A 2004. május 1-től fizetendő közös költség mértékét a 2004. április 20-i közgyűlésen fogadták el a tulajdonostársak (a számozás nélküli, azonban az elfogadott határozatok sorrendjét érintően feltehetően 2. számú határozattal), amely szerint annak összege 130 Ft/m²/hónap és 3 750 Ft összegű víz- és csatornadíj, ugyanakkor az ítélet indokolása szerint e határozat is érvénytelen, ezért nem követhető, hogy az elsőfokú bíróság a közös költség mértékénél miért vette figyelembe.

A 2005. májusától a perrel érintett szeptemberig terjedő időszakra vonatkozó közös költségről valamint víz- és csatornadíjról a 2005. április 19-én tartott közgyűlésen határoztak a tulajdonostársak, ennek során az 5. számú közgyűlési határozat rendelkezett a 2005. évi

költségvetésről akként, hogy a közös költség 140 Ft/m² hónap, a vízóra nélküli lakás víz- és csatornadíja pedig havi 3 427 Ft. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában ez az összeg is szerepel, ugyanakkor e határozat érvénytelenségének a megállapítását jogerős bírói ítélet nem mondta ki, ugyanakkor az alperes előadása szerint a 2005. évi költségvetésre vonatkozó határozat érvénytelenségének a megállapítása iránt . ügyszám alatt per van folyamatban. Erre figyelemmel – annak igazolása után, hogy valóban az említett közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítása iránt indított keresetet – indokolt lett volna a per tárgyalásának a felfüggesztése figyelemmel arra, hogy a közös költség mértékének a megállapítása olyan előzetes kérdés, amelynek mikénti elbírálása után hozható csak a tartozás fennállásáról, illetőlegösszezszerűségéről megalapozott döntés.

A másodfokú bíróság szükségesnek tartja kiemelni azt is, hogy a perben nem tisztázott egyértelműen az sem, hogy az alperes csupán a terhére megállapított víz- és csatornadíj mértékét vagy pedig a közös költség teljes összegét vitatja-e. Ennek során szükséges rámutatni arra, hogy a közös költség a társasház közös tulajdonnal kapcsolatos fenntartási költség, tehát abban szerepelnie kell a társasház közös vízfogyasztásának is, amelyhez az alperesnek mint tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában hozzá kell járulnia. Ettől külön kell kezelni az alperes saját vízfogyasztását, melyet a külön tulajdonát képező lakásban használ. Figyelemmel arra, hogy nincs mellékvízmérő órája, így a saját maga által felhasznált víz mennyiségét mérni nem lehet, ugyanakkor pedig a többi tulajdonostárs az általuk felszerelt vízmérő alapján fizeti a vízdíjat, ezért a vízdíj fizetési szabályait indokolt lenne az egyébként is kötelezően elkészítendő szervezeti-működési szabályzatban meghatározni. Az minden esetre megállapítható, hogy a tulajdonostársak a mellékvízmérő órák felszerelésével eltértek a korábbi költségviselési szabályoktól, tehát a tulajdoni hányadok szerint fizetendő költségviselésétől oly módon, hogy csupán a társasház közös vízfogyasztását tartalmazó közös költséget fizetik négyzetméter arányosan, míg az egyes tulajdonostársak vízfogyasztását a mért mennyiségek alapján, ezért nyilvánvaló, hogy a vízórával nem rendelkező alperesi lakás tekintetében célszerű a szervezeti- működési szabályzatban rögzíteni, hogy a vízórával nem rendelkező alperesi lakás tekintetében a közgyűlés minden évben egy átlagos vízfogyasztás alapján határozott összegben jelöli meg a fizetendő víz- és csatornadíj mértékét, ekkor ugyanis már meglesz az a felhatalmazás, amelyre figyelemmel évenként közgyűlési határozat előírhatja az alperes számára a fizetendő víz- és csatornadíjat.

A másodfokú bíróság az alperes következetesen fenntartott eltérő álláspontja miatt ismételtén rámutatott arra, hogy a tulajdoni hányadok szerinti költségviselés a közös tulajdonhoz tapadó költségekre vonatkozik, ugyanakkor nem tekinthető ilyennek a tulajdonostárs külön vízfogyasztása. Amennyiben tehát az alperes kizárólag a tulajdoni hányada alapján kíván hozzájárulni a víz- és csatornadíjhoz, ez azt jelenti, hogy a társasház közös vízfogyasztásából levonva a mellékvízmérő órával rendelkező tulajdonostársak összesített vízfogyasztását, a fennmaradó, amely tehát a társasház közös vízfogyasztása és az ő saját maga által felhasznált vízmennyiség, tulajdoni hányad szerinti elosztás esetén nem tükrözi pontosan az általa ténylegesen felhasznált vízmennyiséget. Arra is utal ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy ez az állapot kizárólag az ő magatartásával áll okozati összefüggésben, miszerint a közgyűlés határozatával szemben nem szerelte fel a mellékvízmérő órát, amelynek megtételére az érvényes közgyűlési határozatra figyelemmel adott esetben bírósági perben is kötelezhető.

A másodfokú bíróság kiemeli továbbá, hogy azokat a közgyűlési határozatokat, amelyeket sikerrel nem támadtak, érvényesnek kell tekinteni, tehát alkalmazni kell annak ellenére, hogy a Ttv. tulajdoni hányadok szerinti költségviselést ír elő.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos, ezért a bizonyítási eljárásnak nagy terjedelmű kiegészítése szükséges, amelyre figyelemmel a másodfokú bíróság a Pp. 252. §.(3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban mindenképp tisztázni kell, hogy az alperes magát a közös költséget, vagy pedig a terhére megállapított víz- és csatornadíjat vitatja-e illetőleg azt is vizsgálni kell, hogy a megállapított közös költség tartalmaz-e egyáltalán vízdíjat, tehát ebben szerepel-e a társasház közös vízfogyasztásának ellenértéke. az a felperesi állítás ugyanis, hogy az alperes egyáltalán nem fizet vízdíjat, ugyanakkor a közös költséget megfizeti, azt jelentené, hogy a közös költségben nem szerepel a társasház közös vízfogyasztása sem. Célszerű tehát ezt a kérdést tisztázni. Figyelemmel arra, hogy a perrel érintett időszakban meghozott egyes közgyűlési határozatok tekintetében a bíróság a határozatok érvénytelenségét megállapította, ugyanakkor csupán a 2001. május 22-én meghozott határozatok tekintetében került csatolásra elsőfokú ítélet, a bíróság által hivatkozott további ítéletek tekintetében is fel kell hívnia a felperest a hivatkozott jogerős ítéletek becsatolására. Miután az alperes a 2005. évi költségvetés tekintetében folyamatban lévő peres eljárásra hivatkozik, fel kell hívnia az elsőfokú bíróságnak arra, hogy a pert megindító keresetlevelét csatolja, illetőleg amennyiben az eljárás jogerősen befejeződött, a jogerős ítéletet is nyújtsa be az iratokhoz.

A követelés összegszerűsége tekintetében az elsőfokú bíróságnak évekre vetítve elkülönítetten meg kell állapítania azt a hátralékos összeget, melyekre az ítéletében foglalt marasztalást alapítja. kimunkálva, hogy az egyes évekre külön-külön melyik közgyűlési határozat alapul vételével milyen hátralékos összeg állapítható meg, figyelemmel az elszámolt időközbeni befizetésekre is.

Csak ezt követően, a lefolytatandó bizonyítás kiegészítés tükrében lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy az eljárási és anyagi jogszabályoknak megfelelő döntést hozzon.

A Pp. 252. §. (4) bekezdés értelmében a másodfokú bíróság csupán a perköltség összegét állapította meg, annak viselése kérdésében az eljárást befejező határozatában az elsőfokú bíróság határoz. A felperes javára járó perköltség megállapítása során a másodfokú bíróság eltűzottnak találta a 60 000 Ft +áfa összegben megjelölt másodfokú eljárási ügyvédi munkadíjat, figyelemmel a kifejtett munkára, az ügy nehézségi fokára, ezért azt mérlegeléssel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (3) §. (2) bekezdésének a.) pontja valamint (5) bekezdése alapján állapította meg mérlegeléssel.

Budapest, 2007. évi április 3. napján.

—
a tanács elnöke

bíró, előadó

bíró

A kiadmány hitelül:

—
tisztviselő