

Pfv. IX.20.282/2011/10.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Papp György pártfogó ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Forrai Judit ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 2.P.50.122/2009. szám alatt indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.642.456/2009/7. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 53.Pf.642.456/2009/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 10.000 (Tízezer) Ft felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes fenntartott keresetében az alperesi társasház 2009. február 18-án megtartott megismételt közgyűlésen hozott 3/2009.02.18. (továbbiakban: 3. számú határozat) érvénytelenségének a megállapítását kérte. A határozat egyrészt 2008. novemberére, decemberére meghatározta a vízmérővel nem rendelkező lakosok közös költségének mértékét és a víz- és csatornadíját (e részét a határozatnak a felperes keresetében nem támadta), másrészt a víz- és csatornadíj elszámolásának módját. A határozat szerint a bekötési vízmérőn mért fogyasztásból kell levonni 15 m³-t közös célú vízfogyasztásra, az ennek levonása után fennmaradó részt kell egyéni vízfogyasztásnak tekinteni. Azok a tulajdonostársak, akik nem rendelkeznek mellékvízmérővel, vagy a közszolgáltatóval kötött elszámoláson alapuló szerződéssel (mellékmérővel nem rendelkezők) a tulajdonukban lakó személyek száma szerint kötelesek az egyéni víz-

és fogyasztás díjrészletének, illetve az erre vonatkozó előlegnek a megfizetésére. Azok, akik rendelkeznek mellékvízmérővel, a bekötési mérőn mért egyéni vízfogyasztás megfizetésére nem kötelezhetők. Felperesi álláspont szerint a fenti közgyűlési határozat sérti a kisebbség jogos érdekeit, mert a 15 m3 közösségi célú vízfogyasztás meghatározásának nincs alapja, egy esetleges csőtörés következményeit a mellékmérővel nem rendelkező lakások tulajdonosai kötelesek viselni. Nem biztosított, hogy valós adatok után fizetnek a mellékmérővel rendelkezők, illetve hogy a mellékmérővel nem rendelkezők a fogyasztók valós számát jelentik be.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2.P.50.122/2009/23. számú ítéletében megállapította, hogy az alperes 2009. február 18-án tartott közgyűlésen hozott 3. számú határozatának a vízmérővel nem rendelkező lakások éves víz- és csatornadíj elszámolására vonatkozó része érvénytelen. Ítélete indokolásában kifejtette, a határozatban foglalt elszámolási és fizetési rend eltér a tulajdonostársakra irányadó általános teherviselési, vagyis a tulajdoni hányad szerinti megosztási rendtől, ezért a kisebbségi érdekvédelem fokozott jelentőséget kap. Álláspontja szerint a határozat nem pontos, nem egyértelmű, olyan kérdéseket hagy nyitva, amelyek nélkül megnyugtató elszámolási rend nem alakítható ki. A szabályozás hiányosságát mutatja, hogy irreálisan magas vízdíj fizetési kötelezettséget eredményez a mellékmérővel nem rendelkező lakások tulajdonosai számára. Nem helytálló, hogy a határozat hiányosságai sérelmet nem okoznak, hiszen ha a társasház érvényesíti a tulajdonossal szemben az igényét, a bíróságnak az elszámolást a határozat tükrében kell vizsgálnia. A bíróság hivatkozott a 14/2008.11.25. számú közgyűlési határozatban foglaltakra. Kiemelte továbbá, hogy az alperes nem tudta értékelhető adattal alátámasztani, miszerint miért került 15 m3-ben meghatározásra a közös célú vízfogyasztás.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság 53.Pf.642.456/2009/7. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Kiegészítette a tényállást azzal, hogy a felperes a 2008. szeptember 2-i közgyűlési határozatban foglaltaknak eleget téve 2009. márciusában a lakásba a vízórárt felszereltette. Rámutatott, alaptalanul hivatkozott a felperes az elszámolás nem egyértelmű módjára. A közös célú vízhasználat mennyiségének meghatározását alaptalanul vitatta, a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a határozatban meghatározottnál magasabb a közös célú vízfelhasználás. Egyetértett az alperessel abban, hogy a miután a víz- és csatornaszolgáltatást személyek veszik igénybe, az albetétben lakó személyek száma szerinti felosztás nem okozhat érdeksérelmet. A KSH szerinti éves vízfogyasztás figyelembevétele sem eredményezne igazságosabb

felosztást.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Ezen túlmenően kérte, hogy a Kúria az alperesi „folyószámlán 89.324 Ft és a megemelt 104.324 Ft vízdíj nyitó, és 15.625 Ft ügyvédi felszólítási díj terheléseket, megalapozatlan fizetési kötelezettségeket érvényesítse”. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az 1991. évi XLV. törvénynek, illetve a 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet 17. § /2/ bekezdésének rendelkezéseit. Állapítsa meg a felülvizsgálati bíróság, hogy az alperes nem készített részletes vízdíj elszámolást, ezzel megsértette a tulajdonosok jogait és érdekeit. Hivatkozott a 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 8. § /1/ bekezdésében, 10. § /3/ bekezdésében, 25. §-ában, 42. § /1/ bekezdésében, 61. §-ban, 62. § /6/ bekezdésében, illetve a Pp. 123. §-ában foglaltakra.

Előadta, az alperes nem készített részletes elszámolást a vízdíjra vonatkozóan. Az alperes törvénytörő tevékenysége nem tette lehetővé, hogy a felperes bizonyítani tudja, hogy 15 m³-nél nagyobb a közösségi célú vízfogyasztás. Annak ellenére, hogy 2008-ban bizonyítottan volt csőrepedés a társasházban, azok terheit a vízóra nélküli kisebbségre terhelte a közgyűlési határozat. A határozat nem rendezi a „fekete” mellékmérőket üzemeltetőket, a nem valós adatokat bediktáló tulajdonosokkal szemben történő fellépés lehetőségét, akár a vízfogyasztás, akár a lakásban lakók száma tekintetében. Felperesi álláspont szerint a fő- és mellékmérős fogyasztási adatok jelentős különbsége esetén kell a KSH adatokat figyelembe venni, mindaddig, míg megfelelő konkrét albetétenkénti, havi személyek száma szerinti fogyasztási terhelési részletes kimutatást nem készít az alperes.

Az alperes ellenkérelme tartalmilag a jogerős ítélet hatályában tartására irányult.

Felperes a felülvizsgálati eljárásban többek között csatolta az alperes SZMSZ-ének vízdíjszámítással kapcsolatos módosított rendelkezéseit, továbbá csatolta az 1/2011.02.28. számú közgyűlési határozatot, melyben az alperes a felperesi előadás szerint „mintegy elismerte” a vízdíj kiszámítására vonatkozó, jelen per tárgyát képező határozat tekintetében azt, hogy az jogszabálysértő.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati eljárás, mint rendkívüli jogorvoslati eljárás tárgya annak eldöntése, hogy a jogerős ítélet jogerős ítélet meghozataláig felhozott tények, bizonyítékok, a felek előadásai, kérelmei figyelembevételével

jogsabálysértő-e. A felülvizsgálati eljárásban előadott új tények, okiratok nem vehetők figyelembe, mivel bizonyítás felvételének a felülvizsgálati eljárásban nincs helye. Úgy szintén nem lehet a felülvizsgálati eljárásban a keresetet megváltoztatni, kiterjeszteni, így a felülvizsgálati kérelem azon része, mely a felperes szerint megalapozatlan fizetési kötelezettség érvénytelenítésére irányult, illetve annak megállapítására irányult, hogy az alperes megfelelő elszámolást nem készített, nem volt figyelembe vehető, ahogy az sem, hogy a megtámadott közgyűlési határozat előtt milyen határozatok meghozatalára került sor, azoknak mik voltak a következményei. Korábban nem hivatkozott jogszabályi rendelkezések megsértésének vizsgálata sem képezhette a felülvizsgálati eljárás tárgyát.

A felülvizsgálati eljárás tárgyát kizárólag az képezhette és képezte, hogy a 3. számú határozatnak a keresettel támadott rendelkezése a jogerős ítélet megszületéséig hivatkozott okokból a kisebbség jogos érdekét sérti-e a Ttv. 42. § /1/ bekezdés).

A Kúria osztotta a másodfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperest terhelte a Pp. 164. § /1/ bekezdése alapján annak bizonyítása, hogy a közgyűlési határozatban meghatározott 15 m3 vízfogyasztásnál magasabb vízmennyiség fogy közösségi vízfelhasználási célból. A felperesnek kellett volna részleteznie, hogy közösségi céllal milyen felhasználásra kerül sor és legalábbis valószínűsítienie, hogy a fenti célú vízfelhasználás meghaladja a 15 m3-t, melyre még kísérletet sem tett a felperes.

A közgyűlési határozat, mely a víz- és csatornadíj használatáról rendelkezik, a kisebbség érdekeit nem sérti azzal, hogy a vízfogyasztást mellékmérővel nem rendelkező lakások esetén az ott lakók számának figyelembevételével határozza meg. Önmagában a közgyűlési határozat érvénytelensége azért nem állapítható meg, mert rendkívüli, illetve jogellenes magatartást feltételező helyzeteket nem szabályoz. Így nem rendelkezik arról, hogyan kell eljárni, ha a vízőrával rendelkezők nem a valós fogyasztást jelentik, nem azután fizetnek vízdíjat, a vízmérővel nem rendelkezők nem a valóságnak megfelelően jelentik be az ott lakók számát, illetve nem rendelkezik egy esetleges csőtörés miatt bekövetkező rendkívüli vízfogyasztás következményeinek viseléséről.

A Kúria megítélése szerint a közgyűlési határozatban alkalmazott elszámolási mód hiányossága nem a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításával, hanem annak kiegészítésével orvosolható. Erre a felperes is tehetett volna indítványt. Nyomattékkal kell értékelni, hogy a becsatolt jegyzőkönyv szerint a közgyűlésen a felperes tájékoztatást kért arról, hogy a közös vízhasználat miatt 15 m3-ben került meghatározásra, a csőtörés folytán elfolyt víz költsége kit terhel, ezekre a kérdésekre a közgyűlésen a választ megkapta. Ezeket feltehetően megnyugtatónak

találta, hiszen a határozatot a jelenlevők - a felperessel egyetemben - egyhangúlag fogadták el.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdésének alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A felperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ezért köteles megfizetni az alperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos mérsékelt mértékű felülvizsgálati perköltségét a Pp. 270. § /1/ bekezdése, 78. § /1/ bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/,/5/ és /6/ bekezdése alapján, a munkadíj az ÁFA-t is tartalmazza.

Budapest, 2012. február 14.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke,előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk. bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró