

Pfv. IX.21.053/2011/4.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Dudás Ágnes ügyvéd által képviselt **I.r., II.r. és III.r. felpereseknek** dr. Csík Noémi ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közgyűlési határozat felülvizsgálata** iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 10.P.XI.22.801/2009. számon indult és a Fővárosi Bíróság 53.Pf.632.083/2010/4. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperesek 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.632.083/2010/4.számú ítéletét a perköltségre is kiterjedően hatályon kívül helyezi és a Budai Központi Kerületi Bíróság 10.P.XI.22.801/2009/9. számú ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érintve, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 64.000 (Hatvannégyezer) Ft együttes másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A nem vitatott tényállás szerint az alperesi szövetkezetnél három hiteles vízmérő óra van felszerelve, két főmérő és az I.r. felperes mellékvízmérője. Közös vízhasználat az épület lépcsőházának tisztítása céljából történik, néhányszor csőtörés is előfordult.

Az alperesi lakásszövetkezet a 2009. május 28-án megtartott közgyűlésen egyrészt határozatot hozott az I.r. felperes tartozása tárgyában. Másrészt a 4.számú napirendi pont alatt kiegészítette az Alapszabály 7.6. pontját az alábbiakkal: „Amennyiben a tag és nem tag tulajdonos lakásába mellékvízmérő óra kerül felszerelésre és a Vízművek Zrt-vel mellékszolgáltatási szerződést kötött, közös vízhasználati hozzájárulást köteles minden hónapban a közös költség megfizetésével egy időpontban a lakásszövetkezet részére megfizetni, melynek mértéke 1 m3/fő/hó”.

A felperesek keresetükben többek között a fenti közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését kérték. Előadták, hogy az 1 m³/fő/hó összeggel számolva figyelemmel 330 lakosra a közgyűlési határozat azt jelenti, hogy napi közel 11.000 liter víz kerül közös vízhasználati célból felhasználásra, mely tényszerűen elfogadhatatlan és sérti a kisebbség érdekeit.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a 2008. évi teljes vízfogyasztás 22.545 m³ volt, az I.r. felperes vízfogyasztása évi 40 m³. Az épületben a nyilvántartások szerint 343 fő lakik. Az I.r. felperesnél mért fejenkénti (ketten laktak a lakásban) 20 m³ fogyasztást alapul véve a többi lakóra 6.860 m³ jut, vagyis 22.545 m³ és 6.860 m³ különbözete, ami 15.685 m³. Ez fejenként évi 46 m³ és havi 3,8 m³ közös célú vízfelhasználást jelent. Ezt az I.r. felperes javára korrigálták, mivel az I.r. felperes a nyári hónapokban csak ritkán tartózkodik a lakásban.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 10.P.XI.22.801/2009/9. számú ítéletében megállapította, hogy az alperes 2009. május 28. napján megtartott közgyűlésen hozott, az I.r. felperes tartozása tárgyában született határozata, valamint a 4. számú napirendi pont alatt hozott határozata érvénytelen.

A 4. számú határozattal összefüggésben az elsőfokú bíróság hivatkozott a Ptk. 143. § /1/ bekezdésében foglaltakra, illetve az alperesi alapszabály IV. fejezet 1.2. pontjában és a VII. fejezet 6. pontjában írtakra. Álláspontja szerint mivel az alperesnek nincs hiteles nyilvántartása a lakók számáról, a közgyűlési határozat szerinti számítási mód, a mellékmérő órával rendelkező lakók közös vízhasználati hozzájárulásának meghatározására alkalmatlan, ugyanis a lakók lelkiismeretén múlik, hogy a lakók számát a valóságnak megfelelően jelentik-e be. Az elsőfokú bíróság a felperesi számítást alapul véve, valamint figyelembe véve a csőtörések számát, azoknak a vízfogyasztásra gyakorolt hatását, arra a megállapításra jutott, hogy a 4. számú közgyűlési határozat sérti a Ptk. 143. § /1/ bekezdésében, illetve az Alapszabály IV. fejezet 1.2. pontjában foglaltakat, ezért érvénytelen.

Az alperes fellebbezése a 4. számú napirendi pont alatt hozott közgyűlési határozat tekintetében irányult az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására, e körben a kereset elutasítására.

A Fővárosi Bíróság 53.Pf.632.083/2010/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a 2009. május 28-i közgyűlésen 4. napirendi pont alatt hozott határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasította. Kifejtette, tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felek jogvitáját a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint bírálta

el. A perben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) rendelkezései az irányadóak, melynek 9. § /1/ bekezdése szerint a közgyűlési határozat felülvizsgálatát akkor lehet kérni, ha az az Lsztv., vagy más jogszabály előírásait sérti, vagy az alapszabályban írtakba ütközik. A határozat kisebbségi érdeksérelem, vagy okszerűtlen gazdálkodás miatt nem támadható. A határozat megfelel az alapszabály VII. fejezet 6. pontjában írtaknak, mely szerint a víz- és csatornadíjat a lakásokban lakó személyek számára lebontva, az előző évben számlázott víz- és csatornadíj alapján kell megfizetni. Az alperes számításai ezen követelményeknek megfelelnek. A felperesek kívánták a közös vízdíjat az Alapszabályban írtaktól eltérően a lakások alapterülete arányában felosztani. Nem sérti a határozat az Alapszabály IV. fejezet 1.2. pontjában foglaltakat, épp az ütközne az egyenlő bánásmód követelményébe, ha a külön tulajdonukban elfogyasztott vizet a szolgáltatónak közvetlenül fizető tagok, tulajdonosok mentesülnének a közös fogyasztás díjának megfizetése alól.

A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérték.

Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 235. § /1/ bekezdésében foglaltakat sértve vette figyelembe az alperes által a fellebbezési eljárás során csatolt lakónyilvántartási adatokat. Kifejtették, nem vitatják, hogy a közös víz használatának reájuk eső részének árát meg kell fizetniük, csak irreális mértékű közös vízhasználati díj került megállapításra, mely a valós fogyasztást lényegesen meghaladja. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor arra a megállapításra jutott, hogy a Ptk. szabályai nem alkalmazhatók, ennek ellentmond az Lsztv. 1. § /2/ bekezdésének rendelkezése. Önmagában az, hogy jogalkotási hiányosság folytán az Lsztv. nem tartalmaz kisebbségi jogokkal kapcsolatos rendelkezést, az még nem jelenti azt, hogy egy közösség tagjai megkárosíthatók lennének.

A felperesek 2010. január 4-i beadványukban új bizonyítékokat csatoltak és azokra hivatkozva állították, hogy a vízdíjszámítás helytelen volt.

Az alperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra nem tett észrevételt.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felhozott okokból jogszabálysértőnek találta. A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a közgyűlés a közgyűlési határozat meghozatalakor hatályos Lsztv. 9. § /1/ bekezdése szerint a lakásszövetkezet szerve, így a közgyűlés által hozott határozat hatályon kívül helyezését akkor lehet kérni, ha az

az Lsztv-be, vagy más jogszabályba, vagy az Alapszabály rendelkezéseibe ütközik. A Kúria rámutat arra, hogy a perbeli tényállás mellett nem alkalmazandó, és nem alkalmazható a 2011. évi LXXVI. törvénnyel módosított Lsztv. 9. §-ának /2/ bekezdése, mely szerint, ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag, vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

A perben tehát azt kellett vizsgálni, hogy a közgyűlési határozat jogszabályba, vagy a lakásszövetkezet Alapszabályába ütközik-e. A Kúria álláspontja szerint nem vitásan a mellékmérővel rendelkező tagokat, tulajdonosokat is terhelik a közös vízhasználat költségei és azt figyelemmel az Alapszabályban foglaltakra nem a lakások területének arányában, hanem a lakásokban lakók számát figyelembe véve kell az alperesnél megállapítani. Nem vitásan az alperes által alkalmazott számítási mód elvben megfelel az Alapszabály VII. fejezet 6. pontjában foglaltaknak, mely szerint a víz- és csatornadíjat a lakásban lakó személyek számára lebontva kell meghatározni az előző évben leszámlázott víz- és csatornadíj alapján. A fenti kritériumok figyelembe vételével, de nem általánosítható tényalaphoz kiindulva került a határozatban a mellékmérővel rendelkező tulajdonos közös vízhasználati díja meghatározásra.

A Kúria megítélése szerint nem volt jelentősége, hogy a lakók száma hogyan alakult és pontosan milyen nagyságú volt, hiszen a felperesek 330 főből, az alperes 343 főből indultak ki számításaik levezetésekor, így a két adat érdemben jelentősen nem tért el. A hibás, irreális eredményre az vezetett, hogy két tulajdonos éves vízfogyasztását vették figyelembe a közgyűlési határozat meghozatala során és abból vontak le következtetést arra vonatkozóan, hogy a többi fogyasztó mennyit fogyaszthatott a lakásokon belül, holott ez az adat az adott tényállás mellett megfelelő kiinduló pontnak nem volt tekinthető, pl. azért mert az átlagnál jobban takarékoskodtak a vízfogyasztással, sok időt nem töltöttek az ingatlanban, stb. A közgyűlési határozat előkészítése során észlelték a kijött adat irrealitását, vagyis azt, hogy havi 3,8 m³ közös vízfogyasztás jön ki egy személyre, amit korrigáltak havi 1 m³-re egyébként olyan ok miatt, ami a közös vízfogyasztásra valójában nem hatott ki, hiszen a lépcsőház felmosásának vízigényét a felperesek hosszabb távol tartózkodása nem, vagy igencsak minimálisan befolyásolhatja. A közgyűlési határozat, ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott, sértette az Alapszabály IV. fejezet 1.2. pontjában írtakat a mellékvízmérővel rendelkező tulajdonosra irreálisan magas nem igazolható költséget hárított, a lépcsőház takarítása, a csőtörések hatása a megállapított közös vízhasználat mennyiségét nem igazolja. Így a határozat sérti a mellékmérővel rendelkező tulajdonostársak törvényes érdekeit, azt,

hogy a közös vízhasználatért a ténylegesen használt víznek megfelelő vízdíjat fizessen (Ptk. 5. § /2/ bekezdés).

A teljesség kedvéért a Kúria rámutat arra, hogy a Pp. 235. § /1/ bekezdését a másodfokú bíróság nem sértette meg, hiszen a fellebbezési eljárás során becsatolt bizonyítékokat határozata meghozatala során nem vette figyelembe, azok döntését nem befolyásolták.

A Kúria azt is rögzíti, hogy a felperesek által a felülvizsgálati eljárásban előadott új tényeket, bizonyítékokat a Kúria ugyancsak nem vette, vehette figyelembe, tekintve, hogy a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye.

A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel érintett körben érdemben helybenhagyta.

A Kúria döntése a Pp. 275. § /4/ bekezdésén alapul.

A felperesek pernyertesek lettek, így a Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdésére tekintettel kötelezte a Kúria az alperest a felperesek felmerült perköltségeinek megfizetésére. A perköltség mértékének meghatározásakor figyelembe vette a másodfokú, illetve felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat, melyet ÁFA-al növelten állapított meg 25.500 Ft-ban, valamint a fellebbezési eljárásban, illetve a felülvizsgálati eljárásban lerótt 38.500 Ft illetéket. A csatlakozó fellebbezési illetéket csak fele részben vehette figyelembe a felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel.

Budapest, 2012. április 3.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke,előadó-bíró

Dr.Szabó Péter sk. bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró