

A Győri Ítéltábla a Dr.Sárközy Gergő ügyvéd által képviselt

I.r.felperesnek,
II.r.felperesnek,
III.r.felperesnek,
IV.r.felperesnek,
V.r.felperesnek,
VI.r.felperesnek,
VII.r.felperesnek,
VIII.r.felperesnek,
IX.r.felperesnek,
X.r.felperesnek,
XI.r.felperesnek,
XII.r.felperesnek,
XIII.r.felperesnek,
XIV.r.felperesnek,
XV.r.felperesnek,
XVI.r.felperesnek,
XVII.r.felperesnek,
XVIII.r.felperesnek,

a személyesen eljáró ...XIX.r. felperesnek,

a Dr.Sárközy Gergő ügyvéd által képviselt

XX.r.felperesnek,
XXI.r.felperesnek,
XXII.r.felperesnek,
XXIII.r.felperesnek,
XXIV.r.felperesnek,
XXV.r.felperesnek,
XXVI.r.felperesnek,
XXVII.r.felperesnek,

a személyesen eljáró ... XXVIII.r.felperesnek,

a Dr.Sárközy Gergő ügyvéd által képviselt

XXIX.r.felperesnek,
XXX.r.felperesnek,
XXXI.r.felperesnek -

a Dr.Szûcs Mária ügyvéd által képviselt

I.r.alperes,

a Dr.Horváth Zoltán ügyvéd által képviselt
II.r.alperes,

a Dr.Szûcs Mária ügyvéd által képviselt
III.r.alperes és

a ...intézőbizottsági elnök által képviselt
IV.r.alperes

ellen **számadási kötelezettség** iránti perében a Szombathelyi Törvényszék 2016. december 6. napján kelt 18.P.20.791/2011/441/I. számú ítélete ellen az I-XVIII., XX-XXVII., XXIX-XXXI.r. felperesek részéről 445. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I.r. alperesnek 15.000,- (Tizenötezer) Ft másodfokú perköltséget, viseljék továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az I.r. alperes (Alapító) gazdasági társaság a kizárólagos tulajdonában álló ... hrsz-ú ingatlanon, majd a társasház külön tulajdoni lapjain önálló ingatlanként nyilvántartandó 222 lakást, iroda- és üzlethelyiséget, valamint szolgáltató egységeket (továbbiakban: albetét) magában foglaló épületkomplexum felépítését, majd egy személyes Alapítóként társasházzá alakítását tervezte el. Az alapító okirat 2006. február 15-én kelt, a társasházzá alapítás az ingatlan-nyilvántartásban 34.232/2006.0220. számú határozattal feljegyzésre került. Az Alapító, mint egy személyes tulajdonos alakuló közgyűlést tartott és 2006. március 1-én elfogadta a Szervezeti és Működési Szabályzatot (SZMSZ), amely több a felperesek által sérelmesnek tartott rendelkezést is tartalmazott. A feljegyzett társasház alapító okiratát az I.r. alperes 2007. március 26-án módosította, ennek földhivatalhoz való benyújtására 2007. június 20-án került sor. A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat V. pontja utalást tartalmaz a mellékletét képező Szervezeti és Működési Szabályzatra. Az I.r. alperes az összesen 431 leendő albetétből 130 albetétet nagyrészt 2007. március - április hónapokban értékesített, az új tulajdonosok 2007. november - december hónapoktól kezdődően vették birtokba az ingatlanrészeket. A vásárlók és az I.r. alperes között létrejött üzemeltetési-szolgáltatási szerződések értelmében a lakók a közüzemi szolgáltatásokat a villamosáram kivételével az I.r. alperesen keresztül vették igénybe. Az

értékesítések kezdetét követően első ízben 2008. április 29-én, majd 2008. május 8-án került sor a társasház közgyűlésére, amelyen az akkor még többségi tulajdonos I.r. alperes többségi szavazatával számos, köztük a felperesek egy része által keresettel támadott rendelkezéseket érintő határozat született. Az építkezés folyamata elhúzódott, a végleges használatbavételi engedély kiadására 2010. év végén, míg a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére 2011. év március 1-én került sor. A felperesek az eljárás során számos kereseti kérelmet terjesztettek elő. Az elsőfokú bíróság 18.P..../2011/173. számú részítéletével elbírált kereseti kérelmükben a 2006. március 1-én elfogadott SZMSZ több rendelkezését is támadták, amelynek keretében azt is kérték, hogy a bíróság a tulajdonostársak jogviszonyának újraszabályozása körében akként rendelkezzen, hogy valamennyi tulajdonostárs a tulajdonjoga keletkezésétől köteles tulajdoni hányada alapján, annak arányában közös költséget fizetni. Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperesek ezen kereseti kérelmét elutasította, döntését a eljárást segítő 1 a Pf.IV..../2015/6/I. sorszám alatti részítéletével eltérő jogi indoklás mellett helybenhagyta. Kifejtette azt az álláspontját, hogy a 2006. március 1-én elfogadott SZMSZ nem az érdekek ütköztetését követően, közösségi döntésként került meghozatalra, hanem a beruházó - egyúttal alapító, és az albetétek tekintetében eladó - I.r. alperes egyedüli döntéseként született, annak kizárólagos akaratát, érdekét testesíti meg. A leendő társasházi tulajdonostársak egymás közti jogviszonya, és a majdani elszámolási módozatai tekintetében az SZMSZ felperesek által sérelmezett rendelkezései, többségi döntésként nem értelmezhetők, ezért a közgyűlési határozatok, mint közösségi döntések a Tht. 42. §. (1) bekezdése alapján nem támadhatók.

Az I.r. alperes, mint tulajdonos az Alapítói pozícióját felhasználva egyedüli döntéshozóként az SZMSZ-ben rögzítette a vevők, mint későbbi tulajdonostársak számára a közös tulajdon használatának szabályait, a közös költség viselésének, elosztásának módját és eladóként az általa egyoldalúan meghatározott és SZMSZ-ben előre rögzített kondíciókkal kötött a vevőkkel, mint leendő tulajdonostársakkal adásvételi szerződéseket. A IV.r. alperes közgyűlése a 6/21/2008. (05.08.) számú határozatával úgy döntött, hogy a közös költség 2008. május 1-től 100,-Ft / m² / hónap összegre emelkedik. Az I.r. alperes vállalta, hogy amennyiben a tulajdonosok összes közös költség hátraléka nem haladja meg az 500.000,-Ft-ot, kifizeti a közös költség előirányzat és a havi költségek közötti különbözetet 2008. december 31-ig.

A felperesek egy része keresettel támadta a felperesek és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződések részét képező SZMSZ, valamint üzemeltetés-szolgáltatási szerződések rendelkezéseit és a IV.r.alperes 6/21/2008. (05.08.) számú közgyűlési határozata érvénytelenségének a megállapítását kérték. Az elsőfokú bíróság a 2016. április 2., illetőleg április 16. napján jogerőre emelkedett 18.P..../2011/409/II. részítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződések részét képező SZMSZ III/3.1.1. pontjának az a rendelkezései, mely szerint „a és hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak nem kell közös költséget fizetni” és „a közös költség fizetésének kötelezettsége attól a naptól áll fenn, amikor az ingatlan első értékesítése során a földhivatalba vagy ügyvédi letétbe kerül a tulajdonjogról való lemondó nyilatkozat, illetve ha az ingatlan birtokba adása a földhivatal érkeztetés, vagy ügyvédi letétbe vétel előtt megtörtént, akkor az a nap” érvénytelen. Megállapította, hogy az üzemeltetési-szolgáltatási szerződések azon rendelkezése, amelyek szerint az ingatlan tulajdonosa, vagy annak használója a ... Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltak alapján társasház biztonságos és hosszú távú üzemeltethetősége érdekében köteles szerződést kötni a szerződésben szereplő üzemeltetési feladatok és szolgáltatások igénybevételére.”(1.pont) „A díjváltozást a közléssel egyidejűleg a tulajdonos és használó köteles tudomásul venni.”(7.pont); „A fogyasztó a szerződés felmondására kizárólag abban az esetben jogosult, ha tulajdonosként értékesíti az ingatlant és annak földhivatalba történő bejegyzése megtörtént.”(10.pont); érvénytelen. Ezt meghaladóan az üzemeltetési és szolgáltatási szerződés részleges érvénytelenségének és a IV. r.alperes 6/21/2008.05.08 számú közgyűlési határozata érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasította.

A IV.r.alperes az I.r. alperes ellen folyamatban lévő felszámolási eljárásban 57.513.496,-Ft közös költségkövetelés és járulékai erejéig terjesztett elő nyilvántartásba vétel iránti kérelmet az I.r. alperes felszámolójánál. Kérelmét a felszámoló elutasította, a IV.r. alperes igénye tárgyában a felszámolási ügyben eljáró törvényszék még nem határozott.

A felperesek végleges kereseti kérelmükben annak megállapítását kérték, hogy az I.r. alperesnek a 2008. január 1. és 2010. december 31-e közötti időszakra felmerült közös költség vonatkozásában nem helyes a számadása, a helyes számadás szerint erre az időszakra I.r. alperesnek a IV.r. alperes irányában 57.513.496,-Ft közös költségfizetési kötelezettsége keletkezett. A IV.r. alperest ennek tűrésére kérték kötelezni, emellett perköltségigényt is érvényesítettek az alperesekkel szemben. Kereseti kérelmük indokai szerint a Szombathelyi Törvényszék 18.P.../2011/409/II. számú jogerős részítéletére úgy tekintenek, hogy nemcsak az általuk megkötött adásvételi szerződéseknek nem váltak részévé, a tisztességtelen okán érvénytelen szerződéses kikötések, hanem egyetlen olyan személy szerződésének részévé sem, aki az I.r. alperestől a társasházban ingatlant vásárolt. Mivel az I.r. alperesnek a társasházban megszűnt a privilegizált helyzete, a IV.r. alperes irányában közös költség fizetésére is köteles, aki a jelen perben ezt az igényét az I.r. alperessel szemben nem érvényesítheti. 2008. január 1. és 2010. december 31-e közötti időszakra I.r. alperes 57.513.496,-Ft közös költséget lett volna köteles fizetni. Az I.r. alperes számadási kötelezettsége az általa kötött adásvételi szerződéseken alapul, mert ezek által jött létre a tulajdonközösség. Keresetük jogszabályi alapja a Ptk. 141. §-a, amelynek értelmében a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terhelik a dolog fenntartásával járó, dologgal kapcsolatos egyéb kiadások. Álláspontjuk szerint a IV.r. alperesnek a közös költség fizetési kötelezettségeket számvitelileg és kezelnie kell, mert változatlanul tartozónak tart nyilván olyan lakókat, jellemzően a per felpereseit, akik azért nem fizettek emelt összegű közös költséget, mert az I.r. alperest terheli a közös költségfizetési kötelezettség.

Az I.r. alperes a számadási kötelezettség iránti kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmének indokai szerint megállapítási, vagy marasztalási pert nem felperesek, hanem a IV.r. alperes lenne jogosult indítani, ekként felperesek perbeli érintettsége hiányzik. Arra is hivatkozott, hogy a közös költségre vonatkozóan érvényes közgyűlési határozatok keletkeztek, amennyiben valamelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó mértékben viselt kiadásokat, úgy ő a többi tulajdonostárssal szemben léphet fel megtérítési igénnyel, ami kizárja a megállapítási kereset előterjeszhetőségét. A IV.r. alperes a keresetet elismerte, a végleges kereseti kérelemre érdemben nem nyilatkozott.

Az elsőfokú bíróság a felperesek számadási kötelezettség iránt indított keresetét elutasította, az I.r. alperest felperesek javára 1.315.000,-Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

A törvényszék álláspontja szerint a Pp. 123. §-ában írt rendelkezések és a bírói gyakorlat alapján felperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy az I.r. alperes számadási kötelezettsége a közöttük létrejött tulajdonközösséget eredményező adásvételi szerződésekre alapítható. A létrejött adásvételi előszerződések, illetőleg szerződések egyike, de a régi Ptk. 141. §-a sem rótt vagyonkezelési kötelezettséget az I.r. alperesre, ezért felperesekkel szemben számadási kötelezettség őt nem terheli. Mivel a kért megállapítás nem a felperesek, hanem a IV.r. alperes jogainak az I.r. alperessel szemben való megóvása végett lehet szükséges, a megállapítási kereset előterjesztésének további feltételei vizsgálata nélkül azt a következtetést vonta le, hogy ilyen igényt felperesek jelen perben nem érvényesíthetnek. Álláspontja szerint a bírói gyakorlat azt támasztja alá, hogy nem indítható megállapításra irányuló kereset, ha a jogvédelem szükségessége ugyan az alperessel szemben áll fenn, azonban a kért megállapítás nem a felperes, hanem harmadik személy jogainak az alperessel szemben való megóvása végett lenne szükséges.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben annak kereseti kérelmüknek megfelelő megváltoztatását és az I.r. alperes perköltségben való marasztalását kérték. A fellebbezésben kifejtett álláspontjuk szerint a IV.r. alperesre (társasház) az alapításától kezdődően a régi Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait és az előtársasházi jellegéből fakadóan a 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy 2011. március 1. napjáig még nem volt jogilag bejegyzett társasház, de 2006. március 1. napja és 2011. március 1. napja között a társasházi működés jogi jellegét mutató speciális polgári jogközösség már létezett. Az első ingatlan értékesítések során az I.r. alperes olyan adásvételi szerződésekkel értékesítette a leendő albetéteket felperesek részére, amely adásvételi szerződéseknek részévé vált az a tisztességtelen és így érvénytelen egyoldalú kikötés, hogy az I.r. alperes a tulajdonában maradó, leendő albetétek után nem köteles közös költséget fizetni. Az adásvételi szerződések részévé váló és az I.r. alperest a közös költség fizetése tekintetében tisztességtelen kikötésekről a Szombathelyi Törvényszék 2016. április 2. napján kelt jogerős részítélete rendelkezett. 2008. január 1. napja és 2010. december 31-e között az I.r.alperes többségi tulajdonos is volt, így ezen időszakot érintően a fizetendő közös költség mindig akként került kalkulálásra, hogy a teljes fizetendő közös költség az I.r. alperestől vásárló lakók között került felosztásra. I.r. alperesnek így nem keletkezett közös költségfizetési kötelezettsége a tulajdonközösséggel szemben, nyilvántartása úgy tartalmazza a felperesek, illetőleg a többi vásárló tulajdonos közös költségfizetési kötelezettségét, hogy ők az I.r.alperes helyett fizetik meg az I.r. alperes tulajdoni hányadára eső közös költséget. A felperesek kivétel nélkül az I.r. alperestől vásárolták lakásaikat olyan szerződések alapján, amelynek részévé vált az I.r. alperest közös költségfizetés terén privilegizáló, érvénytelen kikötés. Az I.r.alperes 2014. november 21. napján került jogerősen felszámolás alá, amikor a 409/II. számú jogerős részítélet még nem létezett. 2011. március 1. napjától kezdve a IV. r. alperes önállóan is jogosult lett volna igényt érvényesíteni az I.r. alperessel szemben elmaradt közös költség megfizetése iránt, de ekkor még nem létezett a perbeli könyvszakértői vélemény és a társasháznak arra nem volt keresetösségi joga, hogy a magánszemély felperesek és az I.r.alperes közötti adásvételi szerződések részévé váló tisztességtelen kikötéseket támadja. Ezért annak ellenére, hogy semmisség megállapítására külön eljárásra nincs szükség, illetve arra bárki határidő nélkül hivatkozhat, 2016. április 2. napját megelőzően a közös költség marasztalás iránti igény előterjesztésére a IV.r. alperesnek nem lett volna módja. 2016. április 2. napjára azonban IV.r. alperes már perben állt, I.r.alperes felszámolás alatt volt, így marasztalási igényt a csődtörvény szabályai szerint lehet érvényesíteni a felszámolás alatt álló társasággal szemben (hitelezői igény bejelentése). Egy folyamatban levő perben arra nincs mód, hogy az egyik alperes (IV.r.), a másik alperessel (I.r.) szemben terjesszen elő marasztalásra, vagy megállapításra irányuló igényt. Ezen jogilag releváns tények eredményezték, hogy a felperesek csak számadás helyességének kikényszerítése útján tudják igényüket érvényesíteni. A 409/II. számú részítélet jogerőre emelkedését követően a IV. r. alperes haladéktalanul bejelentette hitelezői igényét az I.r. alperessel szemben a számadás helyességének megállapítása iránti igényben jelzett összegre, amit az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a felszámoló vitatott hitelezői igényként vett nyilvántartásba. Az I.r.alperessel kötött adásvételi szerződések részévé váló tisztességtelen szerződéses kikötések folytán a perbeli időszakban felperesek az I.r. alperes helyett fizették meg, illetőleg az ő terhükre írták elő azt a közös költséget, ami az I.r.alperes tulajdoni hányadára esne. A kereset célja olyan határozat meghozatala, amely mentesíti felpereseket a közös költség azon része alól, amelyet 2008. január 1. napja és 2010. december 31. napja között az I.r.alperes helyett fizettek meg, illetve I.r. alperes helyett az ő terhükre írtak elő. Ezt a jogos igényüket nem érvényesíthetik a IV.r. alperessel szemben, mert nem a társasháznak, hanem annak a tulajdonostársnak van fizetési kötelezettsége velük szemben, aki a szükséges mértékű közös költséget nem fizette meg. A tisztességes elszámoláshoz fűződő igényük nem függhet attól, hogy a IV.r. alperes a felszámolás során bejelentett hitelezői igényét milyen eredménnyel érvényesíti. Megismételték azt a

hivatkozásukat, hogy kereseti kérelmük az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződéseken és a régi Ptk. 141-142. §-ain alapul.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság jogi álláspontja téves. A bírói gyakorlat és a Pp. 123. §. első fordulata alapján számadási kötelezettség megállapítási iránti per akkor indítható, ha a jogosult és a kötelezett között fennálló jogviszony alapján a kötelezett számadásra köteles. Ilyen kötelezettséget jogszabály, vagy szerződés írhat elő. A számadási kötelezettségnek csupán egyik jellemző esete, nem pedig kizárólagos előfeltétele a vagyonnevelési szerződés. A régi Ptk. 141. és 142. §-ára és a társasházi törvény 24. §. (1) bekezdésére és a jogalkalmazói gyakorlatra való hivatkozással azt az álláspontjukat fejtették ki, hogy ha valamely tulajdonostárs a közös tulajdonra fordított kiadásokból saját jogi kötelezettségénél többet visel, úgy igényelheti, hogy a tulajdoni hányadán felüli többletkiadásokat a többi tulajdonostárs térítse meg. Ennek érvényesítési módja az elszámolás (lényegében számadás), melynek során kalkulálásra kerül, hogy melyik tulajdonostárs, mennyit visel a rá jogilag is kötelező kiadásokból és akinél hiány mutatkozik, úgy az köteles ezt a hiányt a többi tulajdonostárs részére megtéríteni.

A társasház megalakulásával a tulajdonostársak számadási igénye nem veszt el, abból a tényből, hogy egyes tulajdonosi jogosítványok a társasházat és az előtársasházat illetik meg, még nem következik, hogy a tulajdonostársak oldalán ugyanezen jogok elenyésznek és azokat továbbiakban kizárólag a társasház lenne jogosult érvényesíteni. Ebben a körben elvi jelentőségű a Kúria BH.2014.242. számú eseti döntése, amely ezt az álláspontot megerősítve amellel érvel, hogy egyes tulajdonosi jogosítványokat az egyes tulajdonostársak és a társasház egymás mellett jogosultak érvényesíteni. Tévesnek tekintették az elsőfokú bíróságnak a BH.1985.525. számú eseti döntésre való hivatkozását, nem vitatva, hogy jogi érdekeltég hiányában megállapítási igény nem terjeszthető elő. Érvelésük szerint felpereseknek a tulajdoni hányad alapján történt közös költség fizetésére tekintettel keresetösségi joguk van olyan megállapítási igényre is, amely perben nem álló tulajdonostársak által, jogalap nélkül megfizetett, vagy részükre jogalap nélkül előírt közös költségre vonatkozik. A jogi érdekük, hogy az I.r. alperes számadásának mértéke az összes elmaradt közös költségre helyesbítésre kerüljön, mert amennyiben ebből a számításból csak a felperesek kerülnek kiragadásra (kb. 20 %-nyi tulajdoni hányad), az I.r. alperesnek a fennmaradó jogalap nélkül visszatartott közös költségről nem kell számot adnia.

Az I.r. alperes helyes indokainál fogva az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra megállapította, hogy az ítélettel érintett körben az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges mértékben lefolytatta, az így megállapított és ekként megalapozott tényállásból érdemben helytálló jogi következtetéseket levonva utasította el a felperesek számadás helyességének megállapítására irányuló kereseti kérelmét. Az ítéletábra a törvényszék döntésének jogi indokaival is minden tekintetben egyetértett.

A perben álló felperesek a perben - a IV.r. alperes túsra való kötelezése mellett - kifejezetten számadás helyességének megállapítása iránti kereseti kérelmet terjesztettek elő. Az elsőfokú bíróság két érvrendszer mellett utasította el ezt a kereseti kérelmet. Egyrészt azt az álláspontját fejtette ki, hogy a kért megállapítás nem a felperesek, hanem IV.r. alperes jogainak az I.r. alperessel szemben való megóvása végett lehet szükséges. A megállapítási kereset feltételeinek vizsgálata nélkül is azt a következtetést vont le, hogy ilyen igényt felperesek jelen perben nem érvényesíthetnek, mert a jogvédelem szükségessége ugyan az I.r. alperessel szemben áll fenn, a kért megállapítás azonban

nem a felperesek, hanem egy harmadik személy jogainak az I.r. alperessel szemben való megóvása végett szükséges.

Ezzel szemben a felperesek fellebbezésben kifejtett jogi álláspontja az volt (önmagában nem vitatva, hogy jogi érdekeltség hiányában megállapítási igény nem terjeszthető elő), hogy a tulajdoni hányad alapján történő közös költségfizetésére tekintettel olyan megállapítási igényre is van keresetösségi joguk, amely a perben nem álló tulajdonostársak által jogalap nélkül megfizetett, vagy részükre jogalap nélkül előírt közös költségre vonatkozik. Az elsőfokú bíróság 409/II. számú jogerős részítélete következtében felpereseknek jogi érdeke, hogy az I.r. alperes számadásának mértéke az összes elmaradt közös költségre helyesbítésre kerüljön. Felperesek elismerték, hogy 20 %-os tulajdoni hányaddal rendelkeznek a perbeli társasházban, de ezzel kapcsolatosan arra hivatkoztak, hogy akkor keletkezik tisztességes mértékű közös költségfizetési kötelezettségük a perbeli időszakra, ha nemcsak a felperesek tulajdoni hányadaira eső, jogalap nélküli közös költség kerül kiszámításra, hanem az összes olyan közös költség, amit az I.r. alperes a tisztességtelen szerződési feltételekre való hivatkozással nem fizetett meg a társasházközösség felé.

Ebben a tekintetben a felperesek jogi álláspontját az Ítélet tábla tévesnek tartja. Tény, hogy az elsőfokú bíróság jogerőre emelkedett részítélete alapján az adásvételi szerződések részét képező SZMSZ keresettel támadott egyes rendelkezéseinek tisztességtelensége megállapításra került. Ezt a részítéleti döntést azonban nem lehet úgy értelmezni, hogy felperesek a perben nem álló tulajdonostársak vonatkozásában, az ő javukra is jogosultak igényt érvényesíteni, hiszen az elsőfokú bíróság részítélettel meghozott döntése relatív hatályú volt, csak a perben álló felperesek és az érintett alperesek viszonylatában eredményezte a szerződéses kikötések tisztességtelenségét, ennek következtében azok érvénytelenségét. Miután felperesek nem közérdekű keresetet terjesztettek elő - ilyen keresetindítási jogosultság nem is illeti őket - az elsőfokú bíróság relatív hatályú döntése az érintett peralanyok (perben álló felperesek és I.r. alperes) vonatkozásában jelentett ítélt dolgot, eredményezte a keresettel támadott szerződéses kikötések érvénytelenségét. Azon tulajdonostársak tekintetében ahol a szerződéses kikötések, az SZMSZ rendelkezéseinek tisztességtelensége nem került megállapításra nem állapítható meg keresetösségi jog fennállása a felperesek javára. Felperesek más személyek közötti elszámolás helyességének a megállapítását keresettel nem kérhetik, a felperesek által a keresetben és a fellebbezésben e tekintetben előadott ténybeli és jogi indokok megalapozatlanok.

Felperesek a számadás helyességének megállapítása iránti keresetüket a Pp. 123. §. (1) bekezdés 2. mondatára alapították. A számadási kötelezettség megállapítására vonatkozó kereset tisztán megállapítási kereset, melynek felperesi oldalon alanya a számadást követelő fél, a kereset előterjesztésekor keresetlevélben feltüntetendő számadás előterjesztésének elmulasztása esetére felszámított összeg. Az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott bírói gyakorlat szerint (BDT.2016.3541.)) számadási (elszámolási) kötelezettség megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereset, ha az egyik fél kötelezettsége - jogszabály, vagy szerződés alapján - a másik fél vagyonának a kezelése. Ezzel szemben valamely szerződésből eredő követelés iránti per az általános eljárási szabályok alá esik, ezért megállapításnak akkor van helye, ha a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek fennállnak. A Pp. 123. §-ához fűzött törvényi indoklás szerint, ha a kereset számadási kötelezettség megállapítására irányul, a felperes ezzel együtt kérheti az általa előterjesztett számadás helyességének a megállapítását is (Pp. 123. §. 1. mondat). Az ilyen keresetnek nincs szükség a megállapítási perhez egyébként előírt feltételek igazolására.

A jogszabály szövegének helyes értelmezése és a bírói gyakorlat alapján a felpereseknek a perben azt kellett volna bizonyítani, hogy az I.r. alperesnek jogszabályon, illetőleg szerződésen alapuló

elszámolási kötelezettsége áll fenn a felperesekkel, mint társasházi tulajdonosokkal szemben. A felperesek a számadás helyességének megállapítása iránti kereset jogszabályi alapját a Ptk. 141-142. §-ában és a Thtv. 24. §-ában jelölték meg, arra hivatkozva, hogy a dolog fenntartásával járó egyéb kiadásokat a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Ez a hivatkozás önmagában helytálló, de nem alapozza meg a számadás helyességének megállapítása iránti kereset előterjeszthesőségét. Ezt közvetve alátámasztja felpereseknek az a fellebbezésben előadott hivatkozása is, amely szerint nem a társasháznak, hanem annak a tulajdonostársnak van fizetési kötelezettsége velük szemben, aki a szükséges mértékű közös költséget nem fizette meg, az elszámolás következtében mutatkozó hiányt a tulajdonostárs (I.r. alperes) köteles a többi tulajdonostárs részére megfizetni. Felpereseknek az a tényállítása, hogy a felperesek, illetve a többi első vásárló az I.r. alperes helyett fizette meg a közös költséget, nem a számadás helyességének megállapítás iránti keresetet, hanem megtérítési igényt alapít meg az előírt többletfizetési kötelezettségét teljesítő tulajdonostársak számára. A létrejött adásvételi előszerződések, illetve szerződések és a régi Ptk. 141-142. §-ai az I.r. alperesre vagyonkezelési kötelezettséget nem írtak elő, így a felperesekkel szemben számadási kötelezettség nem terhelheti. Ilyen igény érvényesítése a társasház, illetőleg kvázi jogelődje az előtársasház és az I.r. alperes között állhatna fenn, amit hitelezői igény benyújtásával az I.r. alperessel szemben folyamatban levő felszámolás során a IV.r. alperes (társasház) megkísérelt érvényesíteni.

A peradatokból az tűnik ki, hogy a IV. r alperes működése során volt egy időszak, amikor az I.r. alperes, mint többségi tulajdonos a társasház üzemeltetési feladatait látta el. Ebben a körben és időszakban felmerülhet, hogy mint üzemeltetőnek lehetett lakástulajdonosok felé a jogszabálynak megfelelő elszámolási kötelezettsége, a per során azonban erre vonatkozó tényállás megjelölésére, ezzel kapcsolatos hivatkozás előterjesztésére a felperesek részéről nem került sor.

Az adásvételi szerződések részét képező SZMSZ, illetőleg üzemeltetési szerződések egyes rendelkezéseinek érvénytelenségéből eredő túlfizetési igények megalapozottsága esetén, az érintett tulajdonostársak, a felperesek a többletfizetéssel kapcsolatos követeléseiket marasztalásra irányuló kereset formájában érvényesíthetik, a számadás helyességének megállapítása iránti kereset nem az a jogi eszköz, amely a felperesek érdeksérelmének orvoslására megfelelő eszköz lenne. Az I.r. alperessel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárásban eldölhet, hogy a társasház által előterjesztett hitelezői igény érvényesíthető-e.

Az Ítélet tábla megítélése szerint a Kúria BH.2014.242. számú eseti döntésnek a jelen jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége. Tény, hogy a tulajdonosi részjogosítványokat az egyes tulajdonostársak és a társasház egymás mellett is jogosultak érvényesíteni, a tulajdonostársaknak és a társasháznak is lehet egymás mellett érvényesíthető igénye. A IV. r alperes (társasház) által érvényesített megtérítési igény azonban nem azonosítható a számadás helyességének megállapítására vonatkozó igénnyel, így a Kúria felperesek által hivatkozott döntése a jelen perben nem alkalmazható.

A kifejtett indokokra tekintettel az ítélet tábla a törvényszék érdemben helytálló döntését a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján - az indokolás kiegészítésével - helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (3)(5) bekezdései alapján megállapított, a pertárgyértékkel arányos ügyvédi munkadíjból álló perköltség I.r. alperes részére történő megfizetésére.

Győr, 2017. április 19.

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Kovácsfi László sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: