

A Gyulai Törvényszék a [redacted] u.
[redacted] által képviselt Társasház [redacted] felperesnek – [redacted]
Jé [redacted] ügyvéd ([redacted]) által
képviselet [redacted] I. r. és [redacted]
[redacted] II. r., a személyesen eljáró [redacted] ződ,
Jé [redacted] II. r. alperesek ellen közös költség megfizetése iránt a Békési Járásbíróság előtt
folyamatba tett perében a 2015. évi június hó 17. napján 3.P.20.538/2014/16. szám alatt hozott ítélet
ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt, a III. r. alperes részéről 19. és 24. sorszám alatt benyújtott
fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t .

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a III. r. alperes által fizetendő marasztalási összeget 2.436.598 forintról 2.155.347 (kettőmillió-százötvenötezer-háromszáznegyvenhét) forintra és ezen összegnek 2013. február hó 15. napjától járó évi 16%-os mértékű késedelmi kamatára leszállítja.

A III. r. alperes által fizetendő perköltség összegét 198.300 forintról 78.800 (hetvennyolcezer-nyolcszáz) forintra, míg az általa fizetendő illeték összegét 95.100 forintról 89.700 (nyolcvankilencezer-hétszáz) forintra leszállítja.

A felperes által fizetendő illeték összegét 44.700 forintról 82.830 (nyolcvankettőezer-nyolcszázharminc) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperest 159.870 (százötvenkilencezer-nyolcszázhetven) forint, míg a III. r. alperest 20.000 (húszezer) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi az állam javára felhívásra.

Kötelezi a III. r. alperest a felperes javára 15 nap alatt 23.500 (huszonháromezer-ötszáz) forint perköltség megfizetésére.

Kötelezi a felperest az I. II. r. alperesek javára egyetemleges jogosultsággal 15 nap alatt 10.000 (tízezer) forint fellebbezési szakban felmerült perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a III. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.436.598 forintot és ezen összeg után 2015. május ó 1. napjától a kifizetés napjáig évi 16% késedelmi kamatot, valamint 198.300 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A III. r. alperest 95.100 forint, míg a felperest 14.700 forint illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. Kötelezte továbbá a felperest az I., II. r. alpereseknek egyetemleges jogosultsággal 145.200 forint perköltség megfizetésére. Az I., II. r. alperesek elleni kereseti követelés jogalapja tekintetében kiemelte, hogy a III. r., valamint az I., II. r. alperesek a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésüket felbontották, melynek visszaható hatálya van, így az eredeti állapot állt helyre. Függetlenül attól, hogy valamely időszakban az

I., II. r. alperesek a perbeli ingatlan tulajdonosai voltak, az elbírálás idején már a felperes alappal tőlük közös költséget nem követelhet, mert nem tekinthetők az ingatlan tulajdonosának. Az ingatlan tulajdonosa a III. r. alperes, így az ingatlan után járó közös költséget ő köteles megfizetni. A III. r. alperes a 1.507.154 Ft. jogutódjának tekintendő, így az általa felhalmozott tartozásokért is felel. Álláspontja szerint alaptalanul hivatkozik a felperes arra, hogy a III. r. alperes a E.-t. ellen folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárásban érvényesített összegeket nem vitathatja, mert az csak a felperes, illetve csak a kft. között tekinthető ítélt dolognak, az alperessel szemben azonban nem. A felperes által becsatolt folyószámla-egyenleg kimutatás adatai alapján a 2011. április és 2013. január közötti időszakra a helyes egyenleget 1.507.154 forintban, 2013. február és 2014. augusztus közötti időszakra 754.528 forintban, míg a 2014. szeptember és 2015. április közti időszakra 374.916 forintban állapította meg. A felperes által csatolt kimutatásból a fizetési meghagyás és a végrehajtási eljárás költségei, valamint a közjegyző eljárási díjak összegét mellőzte, mert azok nem közös költségek és azokat azokban az eljárásban kell érvényesíteni, amelyekben felmerültek. A BM adatlekérdezés díját sem közös költségként érvényesítheti a felperes, hanem perköltség körében. A felperes által felszámolt késedelmi kamattételeket sem fogadta el figyelemmel arra, hogy azok alapjául szolgáló költségtételeket is csak részben fogadta el, illetve megállapítható, hogy a felperes a késedelmi kamat összege után is követel késedelmi kamatot. A III. r. alperes által fizetendő összegből levonásba helyezte az általa 2013. november hónapban teljesített 200.000 forintos befizetést, illetve figyelembe vette a 2012. május hónapban teljesített 119.800, valamint a 2012. július hónapban befizetett 102.800 forintot. A késedelmi kamat mértékét a felperes Szervezeti Működési Szabályzata alapján határozta meg évi 16% mértékben. A perköltségre vonatkozó rendelkezés indokaként kiemelte, hogy a felperes 68%-ban lett pernyertes. A fizetési meghagyás kapcsán felszámított jogi előadói munkadíjat a költségtételekből mellőzte mivel az eljárás perré alakult, így a munkadíjat a peres eljárásra irányadó szabályok szerint kell megállapítani. Mellőzte a 2x22.000 forint felszámítását, és a bíróság előtti megjelenés díjaként 25.000 forintot vett figyelembe, illetve 22.000 forintot útiköltségként. Összességében álláspontja szerint 291.623 forint perköltség illette volna meg a felperest, melynek a 68%-a megfizetésére kötelezte a III. r. alperest. A le nem rótt illeték megfizetésére a pernyertesség pervesztesség arányában kötelezte a felperest és a III. r. alperest.

Az ítélettel szemben a felperes és a III. r. alperes nyújtott be fellebbezést.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és – a másodfokú eljárásban az időközben esedékessé vált közös költség összegével felemelt – mindösszesen 4.148.935 forint megfizetésére kérte kötelezni a kereseti kérelme szerinti bontásban az I. II., illetve a III. r. alpereseket és a kérte perköltség felemelését is a kereseti kérelme szerinti összegre. Kérte az alperesek kötelezését fellebbezési perköltség megfizetésére is. A másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára irányult. Kifejtette, hogy az I. II. r., valamint a III. r. alperesek az adásvételi szerződést a perindítás hatályát követően bontották fel. A 2011. április 1. és a 2014. augusztus 31. napja közötti időre járó közös költség tartozásért az alperesek egyetemlegesen felelnek, míg a 2014. szeptember hó 1. napjától kezdődően – a felemelt kereseti kérelme szerint – 2015. október 31. napja közötti időre járó tartozásért kizárólag a III. r. alperes. Hivatkozása szerint az adásvételi szerződés felbontása az alperesek egymás közti viszonyában értékelendő, az azonban a társasházzal szemben nem hatályos. A Társasházi törvény speciális rendelkezéseket tartalmaz a Ptk-hoz képest. A Társasházi törvény alapján elfogadott SZMSZ alapján ugyanakkor a közös költség tartozás tekintetében bármely tulajdonostárs a tulajdonostárs jogutóda, és egyetemlegesen felelős a volt tulajdonostárssal. A társasházakról szóló törvény a lex speciális, ezért azt kell jelen ügyben alkalmazni. A társasháznak joga van arra, hogy a mindenkori tulajdonostól mindig megkapja a közös költséget. Előadta továbbá, hogy a tulajdoni lapon még mindig szerepel az I. és II. r. alperesek tulajdonjogának a bejegyzése. Erre figyelemmel az eredeti állapot csak annyiban állt helyre, hogy 2014. szeptember 3-ától ismételten a III. r. alperes lett a tulajdonos, azonban volt tulajdonosként az I. és II. r. alperesek még mindig szerepelnek. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 229. §-át, mert az anyagi jogerő a jogutódokra is

kiterjed. A felperes által csatolt fizetési meghagyások ítélt dolognak tekintendők. Az alperesek mindannyian a B. jogutódának minősülnek, így a felperes által megjelölt követelés összege helytálló, beleértve az abban megjelölt kamatköveteléseket is, és nem vitatható. Álláspontja szerint továbbá az elsőfokú bíróság a társasházakról szóló törvény 24. § (1) bekezdésében az 56. § 2. pontjában, a 3. § (2) bekezdésében, valamint a 13. §-ában foglalt rendelkezéseket is megszegte. Azon költségelemek, amelyeket az elsőfokú bíróság a felperesi követelésből levont, mind a közös költség részét képezik, így azokat nem lehetett volna levonni. Az eszközölt részteljesítéseket a felperes a legkorábban lejárt tartozásra számolta el. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a perköltség körében is téves álláspontra helyezkedett. A fizetési meghagyás peren kívüli eljárás, amit a pertől el kell különíteni a jogi képviselőt megillető költségek szempontjából, és a keletkezett költségeket nem lehet összevonni. Erre figyelemmel 398.483 forintra kéri a perköltség felemelését. Ezen összegben belül 4.000 forint fénymásolási, leírási, tulajdoni lap beszerzési és postai költséget, 76.403 forint MOKK díjat, 6.500 forint SZMSZ szerint járó fizetési meghagyás kibocsátása miatti díjat, 80.860 forinti jogi előadói munkadíjat, 161.720 forint peres eljárási jogtanácsosi munkadíjat, egyszeri 25.000 forint bíróság előtti megjelenés díját, valamint utazási költségként alkalmanként 22.000 forintot (azzal, hogy két alkalommal jelent meg a képviselő a tárgyaláson) jelölt meg. Az I. és II. r. alpereseket is kérte perköltség fizetésére kötelezni, mert a perre okot adtak, figyelemmel arra, hogy a fizetési meghagyás kézhezvételét követően bontották fel az adásvételi szerződést.

A III. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását és az őt terhelő marasztalási összegnek 535.843 forinttal történő csökkentését kérte. Ezen összeggel kapcsolatban előadta, hogy az a 49 hónapra járó, a vízórás és nem vízórás közös költség különbözete a 2011. április 1. és 2015. április 30. napja közötti időszak tekintetében. Hivatkozott arra, hogy nem felel meg a valóságnak, hogy a kereset összecszerúsége tekintetében nem nyilatkozott. Az ellenkérelmében az elsőfokú eljárás során elsődlegesen a per megszüntetését kérte és csatolta a felperessel folytatott levelezését és az egyezségi ajánlatát. Ebben részletezte, hogy mely közös költség követelést tart jogosnak és melyet nem ismer el. Csatolta továbbá a vízmű igazolását is, hogy az ingatlanban vízóra található, illetve ott műszaki okokból nincsen vízvételi lehetőség. Álláspontja szerint így az előkészítő iratában maradéktalanul eleget tett az elsőfokú bíróság felhívásának.

A törvényszék a felperes fellebbezését alytalannak, míg a III. r. alperes fellebbezését részben megalapozottnak találta, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy a felperes a közös költség iránti igényét kizárólag a III. r. alperessel, mint a perbeli ingatlan jelenlegi tulajdonosával szemben érvényesítheti. Az I. és II. r. alperesek a perbeli ingatlan tekintetében adásvételi szerződést kötöttek a III. r. alperessel. A tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést is nyert. Az alperesek azonban a szerződést felbontották, mely a felek közötti szerződést annak a megkötésére visszamenő hatállyal szüntette meg. Ebből a szempontból nem bír jelentőséggel az, hogy az ingatlan teljes tulajdoni lap másolatán az I. II. r. alperesek - mint korábban tulajdonosok - még szerepelnek. Az ingatlan-nyilvántartás szabályai alapján nem lehetséges olyan eljárás, amely alapján az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett tulajdonjog vagy más jog olyan módon kerül törlésre, hogy az egy teljes tulajdoni lap másolaton ne jelenne meg. A szerződés felbontására figyelemmel az I. és II. r. alperesek nem tekinthetők az ingatlan tulajdonosának. Mindezek alapján a III. r. alperes köteles a közös költség tartozás megfizetésére.

A felperes a fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az általa csatolt fizetési meghagyások ítélt dolognak tekintendő és az alperesek a fizetési meghagyás kötelezettjének a B. jogutódjának minősülnek. Erre figyelemmel álláspontja szerint az abban meghatározott követelést már nem lehet vitatni. Az elsőfokú bíróság nem találta ítélt dolognak a fizetési meghagyásban foglalt összegeket a felperes, valamint a III. r. alperes tekintetében.

A törvényszék álláspontja szerint a felperes által csatolt négy darab fizetési meghagyáshoz és a bennük szereplő összegekhez anyagi jogerő hatás fűződik. A Pp. 229. § (1) bekezdése alapján a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazon felek – ideértve azok jogutódjait is – egymás ellen keresetet indíthassanak vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A jogerős fizetési meghagyásnak ugyanaz a hatálya mint a jogerős ítéletnek. Mindezek alapján a törvényszék álláspontja szerint a fent kifejtett és az anyagi jogerőre vonatkozó szabályok alapján a felperes nem érvényesítheti a III. r. alperessel szemben azon közös költség követelését, amelyet korábban már a III. r. alperes jogelődjével, a B... 2007. r. r. szemben érvényesített. Ezen követelések tekintetében jogerős döntés született, mely kihat a III. r. alperesre, mint jogutódra is. A felperes a III. r. alperessel szemben ezen követelését nem jelen eljárás keretében, újabb marasztaló határozat iránti kereseti kérelemmel érvényesítheti, hanem a fizetési meghagyásokkal szemben már megindult vagy a jövőben megindítandó végrehajtási eljárásokban kérheti a jogutód megállapítását az adósi oldalon.

Mindezek alapján a törvényszék a felperes módosított (felemelt) kereseti igényéből a jogerős fizetési meghagyásokkal már érvényesített összeget levonta, mint alaptalan követelést. Ugyancsak alaptalannak találta a kereseti igénynek azon részét – egyezően az elsőfokú bírósággal - amely a fizetési meghagyásos és a végrehajtási eljárásokkal kapcsolatos költségekre, illetve a közjegyzői eljárási díjakra vonatkozott. Szintén levonásba helyezte a kimutatásban késedelmi kamat jogcímen megjelölt tételeket, mellyel kapcsolatban ugyancsak osztja az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspontot. A felperes által a fellebbezési eljárásban 9Pf.25.530/2015/7. szám alatt csatolt előkészítő irata F/10 szám alatti melléklete szerinti táblázatból, a fentiekre figyelemmel a törvényszék nem vette figyelembe a fizetési meghagyással érintett 2010. január 1. és 2013. január 31. napjáig terjedő időszakot. Erre az időszakra a fizetési meghagyásokkal már érvényesített és mindösszesen 1.560.464 forintot levonásba helyezte. Levonta továbbá a 7/F/10 sorszám alatti melléklet felperes által megszámozott tételei közül a 63., 64., 65., 68., 81., valamint 99. sorszám alatti tételeket, így az 7/F/10 alatti mellékeltben feltüntetett időszakra összesen 1.100.940 forint igényt talált alaposnak.

A törvényszék a III. r. alperes által fizetendő közös költség összege vonatkozásában az általa teljesített befizetéseket nem helyezte levonásba figyelemmel arra, hogy a felperes úgy nyilatkozott, hogy azokat a fizetési meghagyással érvényesített követelésnél vette figyelembe. Tekintettel arra, hogy a törvényszék a fizetési meghagyással érvényesített összegeket a felperesi igényből levonta, így újabb levonást már nem lehetett eszközölni.

A 7/F/12 sorszám alatti melléklet szerint költségtételekből a már kifejtett indokok alapján le kellett vonni a késedelmi kamat jogcímen megjelölt tételeket, összesen 321.989 forintot.

A fentiek alapján a 2011. április hó 4. és 2014. augusztus hó 31. napja közötti időszakra vonatkozóan 1.100.940 forintot, míg a 2014. szeptember hó 1. napja és 2015. április hó 30. napja közötti időszak tekintetében 377.456 forintot talált a törvényszék alaposnak a felperesi igényből, így a törvényszék számítása szerint az elsőfokú bíróság által figyelembe veendő időszak vonatkozásában a felperest 1.478.396 forint illette volna meg. Az elsőfokú bíróság a III. r. alperest 2.436.598 forint megfizetésére kötelezte. A III. r. alperes a fellebbezésében ezen összeget kérte leszállítani 535.843 forinttal. Figyelemmel arra, hogy a törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezések, valamint a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálhatja felül, a III. r. alperes által 2015. április hó 30. napjával bezárólag fizetendő közös költség összegét 1.900.755 forintban határozta meg.

Figyelemmel arra azonban, hogy a felperes a keresetét az időközben lejárt részletekre is kiterjesztette, a III. r. alperes a 2015. május hó 1. napja és 2015. október hó 31. napja közötti időre járó közös költséget

is köteles megfizetni. A felperes által ezen időszak vonatkozásában érvényesített 545.409 forintból – ugyancsak a már kifejtettek alapján – le kell vonni a késedelmi kamatot, melynek az összege összesen 290.817 forint. A III. r. alperes így ezen időszak vonatkozásában 254.592 forint közös költség tartozást köteles megfizetni a felperes részére.

Mindezeket összegezve a törvényszék a felperes kereseti kérelmét 2.155.347 forint tekintetében találta alaposnak, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a III. r. alperes által fizetendő marasztalási összeget ezen összegre és ennek a kamataira leszállította. A törvényszék a kamatfizetés kezdő időpontját középátlagos időpontban, 2013. február hó 15. napjában határozta meg figyelemmel a felperesi igényérvényesítés időszakára. A késedelmi kamat mértéke – ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki az ítéletében – a felperesi társasház szervezeti és működési szabályzata alapján évi 16%.

Nem találta alaposnak a törvényszék a III. r. alperesnek a 49 hónap vonatkozásában a vízórák és nem vízórák lakások közös költség különbözete címén előterjesztett fellebbezését, mivel a törvényszék felhívása ellenére nem igazolta, hogy a mellékvízmérő alapján a perbeli időszakban a vízdíjat közvetlenül a szolgáltatóknak fizette meg a perbeli ingatlan vonatkozásában.

Az ítélet részbeni megváltoztatása kihat a perköltség viselésére is, melyre figyelemmel a törvényszék a III. r. alperes által fizetendő perköltség összegét leszállította. A törvényszék álláspontja szerint a felperes – figyelembe véve az SZMSZ rendelkezéseit – a tárgyaláson való megjelenésért 25.000 forint költséget számíthat fel, ezen túlmenően kétszeri tárgyaláson történő megjelenéséért 44.000 forintot Igényelheti továbbá az SZMSZ szerint a fizetési meghagyás kibocsátása miatt a 6.500 forintot, valamint a jelen eljárást megelőző fizetési meghagyásos eljárásban a közjegyző részére megfizetett közjegyzői eljárási díjat. Ezen összegnek azonban csak a pernyertességével arányos részének megfizetésére köteles a III. r. alperes, így az általa fizetendő perköltség összegét a törvényszék a pernyertesség pervesztesség arányának megfelelő összegre leszállította.

A törvényszék a le nem rótt eljárási illeték fizetésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést is a pernyertesség-pervesztesség arányának módosítására tekintettel változtatta meg, és a felperes által fizetendő illeték összegét ennek megfelelően felemelte, míg a III. r. alperes által fizetendő illeték összegét leszállította.

A törvényszék a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően kötelezte a felperest és a III. r. alperest a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

A törvényszék a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a III. r. alperest a felperes javára a pernyertesség pervesztesség arányának megfelelő perköltség viselésére. A felperest az eredménytelen fellebbezés folytán marasztalta az I-II. r. alperesek javára egyetemleges jogosultsággal fellebbezési perköltségben.

Gyula, 2016. évi január hó 25. napján.

Dr. Hajnal Beatrix s.k. a tanács elnöke
Dr. Pusztai-Sznyida Barbara s.k. előadó bíró
Orbánné dr. Papp Éva s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Győrfiné Dóczi Alexandra
tisztviselő

