



Magyar Köztársaság nevében!

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

dr. *Imre Ornelya* ügyvéd (1077 Budapest, *Almás utca 16*) által képviselt
... Társasház közössége) felperesnek,

a személyesen eljáró

... r (*...*) alperes ellen

közös költség megfizetése iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 220.274,- (Kettőszázhúszezer-kettőszázhetvennégy) Ft-ot, ennek az összegnek 2002. május 1-től 2004. december 31-ig 11 %, 2005. január 1-től június 30-ig 9,5 %, július 1-től december 31-ig 7 %, 2006. január 1-től a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 80.000.- (Nyolcvanezer) Ft + ÁFA perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy a Fővárosi Illetékhivatal külön felhívására - az ott megjelölt módon és időben - az állam javára fizessen meg 13.220,- (Tizenháromezer-kettőszázhusz) Ft illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet az első fokú bíróságnál kell írásban benyújtani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kettőszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére, vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények

előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése, vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

Indokolás

A Budapest. szám alatti 48 m²-es társasházi lakás tulajdonosa az alperes a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal. Az alperes eltérő álláspontja miatt a közös költség fizetési kötelezettségének nem tett maradéktalanul eleget. A perbeli társasházban egyedül az alperes nem rendelkezik mellévízmérővel.

Az alperes a felperesi társasház közgyűlési határozatait több alkalommal megtámadta a bíróság előtt. szám alatt indult perben a felperesi társasház 2002. június 4-i közgyűlésen elfogadott határozatok érvénytelenségét kérte megállapítani. A bíróság 2002/3. számú közös költség összegét megállapító közgyűlési határozat vonatkozásában a pert 2004. november 14. napján megszüntette. Ugyanakkor a 11. sorszámú ítéletében a 2002. június 4-én elfogadott 1. sorszámú határozat érvénytelenségét megállapította.

A számú ítéletével a bíróság megállapította, hogy a 2004. április 20-i közgyűlésen elfogadott 2. és 3. számú közgyűlési határozatok érvénytelenek. A 2. sz. határozatában a közgyűlés elfogadta a 2004. évi költségvetést, és egyben úgy határozott, hogy a közös költség 2004. május 1-től 130,- Ft/m²/hó legyen a mellékvízmérővel nem rendelkezők közös költsége pedig ezen felül 3.750, Ft. A 3. sz. határozat szerint a tulajdonostársak elfogadták azt, hogy aki két egymást követő leolvasási időszakban nem olvassa le és nem adja el a mellékvízmérő óra állását, annak a közös költsége havi 5.000,- Ft-tal emelkedik - felszólítást követően - a leolvasás nélküli időszakra, illetve, aki hosszabb ideig nem tartózkodik a lakásban, nem fogyaszt vizet, köteles azt bejelenteni a közös képviselőnek.

A Budai Központi Kerületi Bíróság számú ítéletével szintén megállapította a felperesi társasház 2001. május 22-én megtartott közgyűlésen elfogadott 1. és 2. sorszámú határozatok érvénytelenségét. A 1. sorszámú határozattal a tulajdonostársak a 2000. évi gazdálkodásról szóló beszámolót fogadták el, és a közös képviselő részére a felmentvényt megadták, míg a 2. sz. határozattal a 2001. évi költségvetést fogadták el, azzal a módosítással, hogy a közös költség 2001. június 1-től emelkedik és a postán befizetett közös költség után postai közreműködési díjat is kell fizetni.

A tulajdonostársak által meghatározott közös költség mértéke az érvénytelen határozatokra tekintettel a nem vízórás tulajdonostársak esetében az alábbiak szerint alakul:

1998. júniustól 2000. májusig 160,- Ft/m²/hó, 1998. évre egyszeri befizetésként 10.000,- Ft-ot írtak elő.
2000. júniustól 2001. májusig 99,- Ft/m²/hó és 2.532,- Ft/hó víz- és csatornadíjat írtak elő.
2001. júniustól 2003. júniusig 110,- Ft/m²/hó és 2.856,- Ft/hó víz- és csatornadíjat írtak elő.
2002. júliustól 2004. áprilisig 120,- Ft/m²/hó és 3.048,- Ft víz- csatornadíjat írtak elő.
2004. májustól 2005. áprilisáig 130,- Ft/m²/hó és 3750,- Ft/hó víz- és csatornadíjat írtak elő.
2005. májusától szeptemberig 140,- Ft/m²/hó és 3.427,- Ft/hó víz és csatornadíjat írtak elő.

Az alperes a felperesnek 1998. május 22-én megfizetett 154.368,- Ft-ot, 1998. június 27-én 6.300,-, június 26-án 14.400,-, szeptember 8-án szintén 14.440,-, 9-én pedig 4.770,- Ft-ot, december 30-án 28.800,- Ft-ot, 1999. januárra 4.770,- Ft-ot.

A felperes _____ szám alatt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 186.507,- Ft és járulékai megfizetése iránt fizetési meghagyás kibocsátását kérte az alperes ellen.

A fizetési meghagyás ellen a törvényes határidőn belül ellentmondással élt az alperes. Ellentmondásában a peres eljárásban a felperes kérelmét kérte elutasítani a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjára tekintettel. Arra hivatkozott, hogy a közös képviselőt 1999. október 1-én választották meg, a mandátuma az alapító okirat szerint 3 évre szólhat, tehát az 2002. október 1-én lejárt, így az eljárásra a felperesnek jogosultsága nincs. Álláspontja szerint a formai okokból történő elutasítás nem érinti azon álláspontját, hogy a követelés megalapozatlan, jogsértésre alapul és jogerős bírói ítélettel történő megsemmisített elszámolásokat is tartalmaz.

A felperes módosított keresetében az alperes elévülési kifogására és a bírósági ítéletekre tekintettel követelését leszállította és az 1998. júniusától kezdődő időszakra 220.274,- Ft és járulékai, valamint a perköltség megfizetésére tartotta fent. Arra hivatkozott, hogy az alperes által csatolt 154.368,- Ft, valamint 14.400,- Ft-os befizetés a korábbi időszakra vonatkozik. Előadta, hogy a _____ számú ítéletet megfellebbezték, így még az nem jogerős. Erre tekintettel a 2004. májusától 2005. április 30-ig tartó időszakra nem a 2004. évre, hanem a 2003-ra megállapított közös költség fizetésére kérte kötelezni az alperest. mivel a 2003-as közgyűlési határozat érvényes. A _____ számú ügyben 2006. február 22-én született másodfokú ítélet. melyben a Fővárosi Bíróság az első fokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Az érvénytelenített határozatokra és a nem jogerős ítéletekre tekintettel a 2004. májusától a 2005. április 30-ig tartó időszakra a 2003. évre megállapított közös költség fizetésére kérte kötelezni az alperest. Ugyancsak a korábbi közgyűlési határozatokra alapozta követelését az érvénytelenített határozatok miatt. Előadta, hogy a közgyűlés 1998. május 26-án kötelezte valamennyi tulajdonostársat a mellékvízmérő felszerelésére, az alperes az egyetlen a házban, aki ennek nem tett eleget. Álláspontja szerint itt nem arról van szó, hogy az alperes nem fizeti meg a közös tulajdonra eső vízdíjat, hanem a külön tulajdonában elfogyasztott víz után sem fizet.

Az alperes a kereset teljes egészében való elutasítását indítványozta. Fenntartotta az ellentmondásában foglaltakat. Hivatkozott arra, hogy a fizetési meghagyást 2002. október 15-én töltötték ki, így álláspontja szerint az 1997. október 15-e előtti követelések elévültek. Előadta, hogy az 1977. évi 11.tvr. kizárólag a tulajdoni hányad szerinti költségviselést tartalmazza, ebből következik, hogy jogsértő a közös költség megállapítása. Sérelmezte, hogy sem az elszámolás módjáról, sem annak elszámolásáról semmilyen rendelkezést nem hozott a közgyűlés. Állította, hogy a felszerelt vízmérők elhelyezését, számát senki nem ellenőrizte, arról elszámolás soha nem készült, így a vízóra nélküli közös költség jelentősen meghaladta azt a mértéket, amely a társasház tényleges költségei és a tulajdoni hányad alapján következne. Előadta, hogy a következő évi közgyűlés megállapította, hogy a korábbi 10.000,- Ft befizetés jogsértő, ezért az, aki, azt befizette, az vissza is kapta. Hivatkozott még arra is, hogy az időközben hatályba lépő 1997. évi CLVII. Törvény 18. §-a világosan kimondja, hogy a közös költséget a tulajdoni hányadok arányában viselik a tulajdonosok., Hiányolta, hogy az SZMSZ a mai napig nem készült el. Elmondta, hogy nem véletlen, hogy nem engedte meg a vízóra felszerelését, ugyanis a közös költséget több, mint 1 millió Ft/év víz- és csatornadíj terheli. Álláspontja szerint az egyéni költség közös költséggé válik, ezért a közös képviselő megrövidíti a tulajdonosokat. Állította, hogy a tulajdoni hányada alapján ráeső közös költséget

megfizette. Előadta, hogy a 2003. CXXXIII. törvény 24. §-a ismételten rögzíti, hogy a közös költséget tulajdoni hányad arányában kell viselni. Hivatkozott még a határozatok érvénytelensége iránt indított perekre is.

A felperes keresete **a l a p o s.**

A Ptk. 149. § (1) bekezdése szerint a társasház tulajdon a közös tulajdon egy különös formája, melyre a (4) bekezdésben foglaltak szerint a társasházakról szóló jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni a közös tulajdon szabályait. Ez a jogszabály jelen esetben az 1997. évi CLVII. társasházakról szóló törvény.

A társasházi törvény 18. §-a alapján a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

Hasonlóan rendelkezik a 2003. CXXXIII. törvény 24. § (1) bekezdése is, mely kimondja, hogy közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A felperesi társasház alapító okiratának IV. fejezet 5. pontja is a fentiek szerint rendelkezik. Kimondja, hogy a tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének a) pontja I-XLVI. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik. Rendelkezik arról, is, hogy a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat szintén a tulajdoni hányaduk alapján terheli.

Az alperes arra alapította védekezését, hogy mind a Ttv., mind az alapító okirat szerint a közös tulajdonnal kapcsolatban felmerült költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik, így az elfogyasztott vízmennyiség után is a tulajdonosoknak tulajdoni hányaduk arányában kell viselniük a vízdíjat. A bíróság az alperesi álláspontot csak részben osztotta. Nem vitás az, hogy a jogszabály és az alapító okirat is a tulajdoni hányadok szerinti teherviselést írja elő. Azonban a közös költség összegéről - így a vízdíj mértékéről is - a rendelkezés a közgyűlés hatáskörébe tartozik. A közgyűlés határozatát - még ha esetleg jogszabályt vagy alapító okiratot sért is - érvényesnek kell tekinteni, amíg annak érvénytelenségét a bíróság jogerősen nem állapítja meg. Az alperes eredményesen támadta meg a közgyűlési határozatokat, azonban a bíróság szám alatt a 2002/3. számú közös költség összegét megállapító közgyűlési határozat vonatkozásában a pert 2004. november 14. napján megszüntette, így ez a közgyűlési határozat érvényben maradt, ezért az minden tulajdonostársa kötelező. A . ítéletével a bíróság megállapította 2004. május 1-től fizetendő közös költségre vonatkozó határozat érvénytelenségét. A Budai Központi Kerületi Bíróság pedig a . számú ítéletével a közös költséget 2001. június 1-től emelő közgyűlési határozat érvénytelenségét mondta ki. A felperes a keresetét az érvényben maradt, illetve meg nem támadott határozatokra alapozta, így szükségtelen volt a még nem jogerősen lezárult perre jelen tárgyalás felfüggesztése.

A felperes a közgyűlési határozatokkal és a hátraléki kimutatással igazolta leszállított keresetét összecszerúségében is. A bíróság elfogadta a felperes kimutatását, mivel az alperes teljesítéseit megfelelően számolta el. Az alperes a felperesnek 1998. május 22-én megfizetett

154.368,- Ft-ot, ezt a felperes a korábbi időszakra számolta el. Az alperes június 26-i 14.400,- Ft-os teljesítéséből 1998. júniusára számolt el 4.400,- Ft-ot, a fennmaradó 10.000,- Ft-ot pedig a május 26-án meghozott 3. számú közgyűlési határozat alapján az egyszeri vízdíj kompenzációra. A bíróság így alaptalannak találta az alperes védekezést a 10.000,- Ft visszautalásával kapcsolatban, mert erről érvényes közgyűlési határozat nem rendelkezett.

A szeptember 8-án megfizetett másik 14.440,- Ft-ot pedig 1999. júliustól decemberig terjedő időre – a hátraléki kimutatáson 34.400,- Ft összegű befizetés része – került elszámolásra. Az alperesnek 1998-ra 63.760,- Ft-ot kellett megfizetnie, ehhez képest 38.800,- Ft-ot teljesített. 1999. évre az előírás 92.160,- Ft volt, a teljesítés 91.550,- Ft. 2000.-ben az alperes fizetési kötelezettsége 89.388,- Ft lett volna. Az alperes erre az évre 61.000,- Ft-ot fizetett be. 2001. évre 93.372,- Ft volt a fizetési kötelezettség, a teljesítés pedig 48.000,- Ft. 2002-re 101.664,- Ft volt a fizetendő összeg, az alperesi befizetés ugyanakkor 64.000,- Ft. 2003-ra 105.696,- Ft az előírányzat, a befizetés 100.000,- Ft. 2004. és 2005 évre az előírányzat az érvénytelen határozatra tekintettel nem változott. Az alperes 2004-re 125.100,- Ft-ot teljesített. 2005-re november 30-ig az alperesnek 96.888,- Ft-ot kellett volna megfizetnie, de erre az időszakra teljesítés nem érkezett.

Mindezekre figyelemmel a bíróság kötelezte az alperest a közös költség megfizetésére.

Az alperes nem vitásan a teljesítéssel késedelembe esett, így a tőketartozása után a hátralékos időszakra a Ptk. 298. § alapján köteles megfizetni a Ptk. 301. §-ában meghatározott mértékű kamatot.

Az alperes pervesztes lett, így a Pp. 78. §-a alapján köteles viselni a perköltséget, amely a felperesi jogi képviselőt ellátásából áll, és amelyet a bíróság a 41/2003. (XII.19.) IM. rendelettel módosított 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel állapított meg.

Az Itv. 64. §-án keresztül érvényesülő 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes illetékfeljegyzése folytán le nem rótt kereseti illetéket is az alperes köteles megfizetni.

A bíróság a Pp. 220. § (3) bekezdés alapján tájékoztatta a feleket, hogy mely esetekben kérhetik közösen a fellebbezést tárgyaláson kívül történő elbírálását, és mely esetekben kérhetik külön is, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

Budapest, 2006. május 19.

bíró

