

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság



A Magyar Köztársaság nevében!

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a

Dr. Izsák Orsolya ügyvéd (Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda, 1072 Budapest Kunza tér 10. (II/A.)) által képviselt

felperesnek a

Dr. ... ügyvéd (...) által képviselt

) I. rendű,

) II. rendű,

) III. rendű,

) IV. rendű,

) V. rendű és

) VI. rendű, valamint a személyesen eljáró

VII. rendű,

VIII. rendű,

) IX. rendű,

X. rendű és

) XII. rendű alperesek

elleni, felújítási költség megtérítése iránti perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A bíróság kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 178 700 (százhetvennyolcezer-hétszáz) Ft-ot, ezen összegnek 2005. december 12. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 39 230 (harminckilencezer-kétszázharminc) Ft perköltséget, mely összegből az ÁFA 1790 (ezerhétszázkilencven) Ft,

a bíróság kötelezi a III. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 110 650 (száztízezer-hatszázötven) Ft-ot, ezen összegnek 2005. december 12. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 24 300 (huszonnégyezer-háromszáz) Ft perköltséget, mely összegből az ÁFA 1110 (ezeregyszáztíz) Ft,

a bíróság kötelezi a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 534 170 (ötszázharmincnégyezer-százhetven) Ft-ot, ezen összegnek 2005. december 12. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 117 280 (száztizenhétezer-kétszáznyolcvan) Ft perköltséget, mely összegből az ÁFA 5340 (ötezer-háromszáznegyven) Ft,

a bíróság kötelezi az V. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 125 280 (százhuszonezer-kétszáznyolcvan) Ft-ot, ezen összegnek 2005. december 12. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 27 500 (huszonhétezer-ötszáz) Ft perköltséget, mely összegből az ÁFA 1250 (ezerkétszázötven) Ft,

a bíróság kötelezi a VI. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 57 230 (ötvenhétezer-kétszázharminc) Ft-ot, ezen összegnek 2005. december 12. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 12 570 (tizenkétezer-ötszázhetven) Ft perköltséget, mely összegből az ÁFA 570 (ötszázhetven) Ft,

a fentieket meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasítja,

a bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasítja,

a felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelme, valamint a viszontkereset körében a felperes és az I. rendű alperes felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni,

kötelezi a bíróság az I. rendű alperest, hogy lelevezés terhe mellett rójon le az iratoknál 15 000 (tizenötezer) Ft illetéket 15 napon belül.

Az ítélet ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet e bíróságnál, de a Fővárosi Bírósághoz címezve kell előterjeszteni legalább 8 példányban.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy abban az esetben, ha a fellebbezésben vitatott érték a kétszázezer forintot, illetve 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; lényeges eljárási szabálysértésnek az olyan jogszabálysértés minősül, amelynek az ügy érdemi elbírálására kihatása volt; ha a hivatkozást a fellebbezés nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja; 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; a másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart; tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében, illetve az ellenfél csatlakozó fellebbezésének kézhezvételétől számított nyolc napon belül, a fellebbező fél ellenfele pedig a fellebbezés kézhezvételétől számított nyolc napon belül kérheti.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy abban az esetben, ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik; a fellebbezés csak a teljesítési határidővel kapcsolatos; a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a

másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el; bármelyik fél tárgyalás tartását kérheti, ilyen kérelmet a fellebbező fél a fellebbezésében terjeszthet elő.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmükben a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérhetik.

I n d o k o l á s :

A Budapest, szám alatti I. rendű alperesi társasház alapító okirata 1994. november 15-én jött létre, az ebben írtak szerint a társasház „A” és „B” jelű épületből áll, az „A” jelű épületben kizárólag garázsok vannak, míg a „B” jelű épületben kizárólag lakások.

A felperes, valamint az I-X. rendű és a XII. rendű alperesek az I. rendű alperesi társasház tulajdonostársai akként, hogy a közös tulajdonból a felperest 328/2000, a II. rendű alperest 279/2000, a III. rendű alperest 137/2000, a IV. rendű alperest 660/2000, az V. rendű alperest 155/2000, a VI. rendű alperest 71/2000, a VII. rendű alperest 84/2000, a VIII., IX., X. és XII. rendű alperest pedig fejenként 58/2000 tulajdoni hányad illeti meg. Az ingatlannyilvántartásba jelenleg még bejegyzett tulajdonostárs dr. Barcs Vilmos a közös tulajdonból 54/2000 tulajdoni hányaddal, az ő mint XI. rendű alperes vonatkozásában a bíróság a pert megszüntette, mert ő a keresetlevél benyújtását megelőzően elhunyt.

A VII., VIII., IX., X. és a XII. rendű alperesek kizárólag a „B” épületben található garázsok tulajdonjogával rendelkeznek.

Kizárólag lakásra vonatkozó tulajdonjoggal rendelkezik a felperes, valamint a III., IV., V. és VI. rendű alperesek.

A II. rendű alperes mind garázs-, mind lakástulajdonnal rendelkezik, garáztulajdonához a közös tulajdonból 58/2000 tulajdoni hányad, lakástulajdonához 221/2000 tulajdoni hányad tartozik.

A XI. rendű alperes kizárólag garáztulajdonnal rendelkezik.

A lakásokhoz a közös tulajdonból összesen tartozó tulajdoni hányad 1572/2000.

Az alapító okirat II.A. pontjában írtak szerint a „B” jelű épület közös tulajdonba kerülő részei - többek között - a légakna, az alap és felépítmények és a kémények, a födémek a burkolatok nélkül, a külső homlokzat a lábazzal, valamint az épület körüli járda, továbbá az egész ingatlant tekintve közös tulajdonban állnak az elektromos-, víz-, gáz- és csatornavezetékek is a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

Az alapító okirat 5. pontjában foglaltak szerint a közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségek viselése körében a tulajdonostársak akként állapodtak meg, hogy az egyes épületek fenntartásával és felújításával kapcsolatos költségeket az adott épületben garázzsal illetve lakással rendelkező tulajdonostársak viselik, valamennyi tulajdonostárs együttes költségviselésére csak abban az esetben kerül sor, ha a teljes ingatlant vagy a két felépítményt együttesen érintő költségekről van szó.

A fent említettekből következően a „B” jelű, kizárólag lakásokat tartalmazó épülettel kapcsolatban felmerülő költségek viselésére kizárólag azon tulajdonostársak kötelesek, akik lakástulajdonnal rendelkeznek, azaz a felperes, valamint a II., III., IV., V. és VI. rendű alperesek.

Költségviselésük akként meghatározható, hogy a közös tulajdonból a lakásaikhoz tartozó tulajdoni hányadokat kell aránypárba állítani a lakásokhoz tartozó összes tulajdoni hányaddal, ennek alapján a felperes a költségek 20,9 %-a, a II. rendű alperes 14,05 %-a, a III. rendű alperes 8,7 %-a, a IV. rendű alperes 42 %-a, az V. rendű alperes 9,85 %-a, a VI. rendű alperes pedig 4,5 %-a viselésére köteles.

A felperes a társasház alagsorában található lakását 2004-ben vásárolta meg dr. Gelencsér Mihálytól, ez utóbbi a lakást megelőzőleg 1997-ben szerezte meg.

A lakás már 1997-ben lelakott, rossz állapotú volt, a nyílászárói cserére szorultak, vizesedtek a falai, ez utóbbi körében , valamint a II. és IV. rendű alperesek között egyetértés volt abban,

hogy a falakat szigetelni kellene. 1997 és 2004 között egy ízben a lakás alatt futó, az egész társasházat kiszolgáló szennyvízvezeték eltört, ekkor a hiba elhárítása végett fel kellett szedni a parkettát.

A felperest a II. és IV. rendű alperesnek mutatta be akkor, amikor a házat illetve a megvásárlandó lakását a felperes megtekintette, a felperes ekkor jelezte a II. és IV. rendű alperesek felé, hogy a társasházi közös tulajdont érintő szükséges felújításokat elvégezné, a felperes és a II. és IV. rendű alperes között egyetértés volt abban, hogy a falakat szigetelni kellene.

Jelenlétében a felperes két alkalommal egyeztetett a II. és IV. rendű alperessel, a felperes az általa tervezett felújításra vonatkozóan ekkor már konkrét,összszerszerűen meghatározott ajánlatokkal rendelkezett.

emlékezte szerint valamennyi tulajdonostárs tisztában volt azzal, hogy a falak szigetelésének költségeit közösen kell viselniük, szó volt arról, hogy járda-, terasz- és homlokzatfelújítás is szükséges; abban, hogy ez utóbbiak költségét kinek kell viselnie, a felperes, valamint a II. és IV. rendű alperes nem tudtak megegyezni.

Az ezt követően a felperes által elvégzetetett munkálatokhoz szükséges építési engedélyezési tervet építész készítette, őt a II. és IV. rendű alperes ismerték (olyannyira, hogy a IV. rendű alperes őt a perben kénytelenként aposztrofálta), ő volt az, aki a munkák során végig, hetente egyszer biztosan jelen volt, azokat irányította.

emlékezte szerint a II. és IV. rendű alperes az építési engedélyezési tervből kaptak, a jelenlétében az abban írt, elvégzendő munkákat a felperes a II. és IV. rendű alperessel egyeztetette, velük egy alkalommal közölte, hogy a falak szigetelésére milyen módszerrel kerül sor, egyébként is tájékoztatta a II. és IV. rendű alperest, hogy éppen milyen munkálatok folynak, velük közölte, hogy a felperesi lakás alatt futó szennyvízcsatorna a társasház közös vezetéke.

A felperes elvégzetette a falak szigetelését, valamint az ún. fővízvezetés és főlefolyóvezeték cseréjét, az előbbi kivitelezője a Kft. volt, ezen munkák ellenértéke 919 729 Ft volt, az utóbbi kivitelezője a CSESZMAN Bt. volt, ezen munkák ellenértéke 352 119 Ft volt.

A perben kirendelt építési- és ingatlanforgalmi szakértő, véleményében foglaltak szerint az előző bekezdésben említett munkák az I. rendű alperesi társasházi közös tulajdont érintették, az elvégzetetett munkák az állag megóvásához és fenntartásához szükségesek voltak (ugyanígy nyilatkozott egyébként a már fent említett, a perben tanúként meghallgatott Kft. ügyvezetője,), az előző bekezdésben említett felperesi kiadások reálisak voltak; a munkák az ingatlan értékét növelték, mégpedig a ráfordított költség összegében.

Az általa elvégzetetett munkák során a felperes a lakásához kapcsolta a közvetlenül a lakás mellett lévő, összesen 14,15 m² alapterületű, társasházi közös tulajdonban álló két helyiséget akként, hogy az ezek közötti falat elbontatta, ma az ilyen formájában a felperes lakásához csatolt helyiség előszoba-gardróbként funkcionál.

Mielőtt a felperes a lakását megvásárolta, az említett két helyiség kizárólag birtokában volt. Azt megelőzően, hogy a lakást megvásárolta, a helyiségeket az őt megelőző tulajdonos használta kizárólagosan, szén tárolására.

A felperes kérésére az I. rendű alperesi társasház 2005. december 12-én rendkívüli közgyűlést tartott, melyen az I. rendű alperes akként határozott, hogy a felperes kiadásait nem téríti meg, továbbá a tulajdonostársak felkérték a felperest arra, hogy küldje meg a IV. rendű alperesnek, a társasház közös képviselőjének egy, a tárgybani esetleges későbbi döntés megalapozásához szükséges dokumentumait (pl. előzetes szakvéleményt, számlákat, stb.), ezen utóbbinak a felperes eleget tett akként, hogy a munkák listáját, az ezekhez kapcsolódó elszámolásokat illetve számlákat a felperes jogi képviselője megküldte az I-VI. rendű alperesi jogi képviselőnek (aki már ekkor is, illetve megelőzőleg az említett közgyűlés időpontjában

is az I. rendű alperes jogi képviselője volt) azzal, hogy szíveskedjen a megküldött dokumentumokat a IV. rendű alperessel illetve valamennyi tulajdonostárssal megismertetni.

A pert megelőzően az I. rendű alperes illetve a tulajdonostársak a felperes követelését nem teljesítették.

*

A felperes - elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 142. §-ában, másodlagosan a Ptk. 361. §-ában foglaltakra való hivatkozással - keresetében kérte, hogy a bíróság elsődlegesen az I. rendű alperest kötelezze 1 006 030 Ft részére történő megfizetésére, másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság ezen összeg megfizetésére a II-VI. rendű alpereseket kötelezze - a VII-X. és XII. rendű alperesek tűrésre kötelezése mellett - a fent említett azon arányban, mely arányban az II-VI. rendű alperesek az I. rendű alperesi társasház „B” épületével kapcsolatban felmerült költségek viselésére kötelesek.

Igényt tartott továbbá a felperes az említett tőkeösszegnek 2005. december 12. napjától a kifizetés napjáig járó, törvényes mértékű késedelmi kamataira is, valamint kérte, hogy a bíróság az I. rendű illetve a II-VI. rendű alpereseket marasztalja a perrel felmerült költségeiben, a felperesnek a VII-X. és a XII. rendű alperesekkel szemben költségigénye nem volt.

Hivatkozott a felperes arra, hogy az általa elvégzett munkákat mint a közös tulajdon felújítását tulajdonostársként jogosult volt elvégeztetni, a munkák fejében kiegyenlített összegeket az I. rendű alperes illetve a II-VI. rendű alperesek az általa megjelölt arányban viselni kötelesek. Előadta a felperes, hogy az elkészült munkák az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükségesek voltak, e körben hivatkozott a perben meghallgatott tanúk által előadottakra és a kirendelt szakértő által készített véleményben foglaltakra. Állította, hogy az alpereseket mint tulajdonostársait kiadása felmerülte előtt értesítette.

Az I-VI. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy őket az utóbb elvégzett munkákról a felperes előzetesen megfelelően nem tájékoztatta, a munkák elvégzésére beleegyezésük nélkül adott megbízást annak ellenére, hogy ehhez a tulajdonostársak 4/5-ös szavazattöbbséggel meghozott közgyűlési határozata szükségeltetett volna, mert a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról volt szó. Vitatták, hogy a felperes által elvégzett munkák az állag megóvásához illetve fenntartásához voltak szükségesek, az volt az álláspontjuk, hogy azok kizárólag a felperesi lakás állapotát javították.

A VII-X. és XII. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő a felperessel szemben, azt kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest az említett módon a lakásához csatolt, társasházi közös tulajdonban álló helyiségek eredeti állapotba történő visszaállítására, ezek ugyanis a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik, és ezeket a felperes jogellenesen használja.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, egyrészt előadta, hogy az I. rendű alperes által hivatkozott, valóban a tulajdonostársak közös tulajdonban álló helyiségeket már jogelődei is kizárólagosan használták, az mindig is az alagsori, jelenleg az ő tulajdonát képező lakáshoz tartozott, nem elfeledve, hogy a társasház lakásokkal rendelkező tulajdonostársainak ugyancsak rendelkezésükre állnak általuk kizárólagosan használt fűtőlők; másrészt előadta, hogy a szóban forgó helyiségek használatára ő is jogosult, hiszen ő is a társasház tulajdonostársa.

*

A felperes keresete túlnyomó részében alapos, az I. rendű alperes viszontkeresete alaptalan.

A Ptk.-nak a közös tulajdonról szóló XII. fejezetében található, a felperes által hivatkozott 142. §-ban foglaltak szerint a közös tulajdonban álló dolog állaga megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét pedig

minden tulajdonostárs viselni köteles, ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

A lehetőség szerinti értesítés azt jelenti, hogy önmagában az, hogy a tulajdonostárs a társait esetlegesen nem értesíti, megtérítési igényét nem emésztí fel, ugyanakkor az értesítés elmaradása befolyással lehet a megtérítési összeg nagyságára, a többi illetőleg bármelyik másik tulajdonostárs ugyanis bizonyíthatja, hogy a szóban forgó munkálatokat olcsóan is el lehetett volna végeztetni. Abban az esetben, ha a munkálatok nem voltak feltétlenül szükségesek az állagmegóváshoz és fenntartáshoz, a munkálatokat elvégeztető tulajdonostárs a kiadásait - a felperes által ugyancsak hivatkozott - jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint igényelheti.

Az idézett jogszabályi rendelkezésben foglaltak alapján a felperes kereseti kérelme körében az volt vizsgálendő, hogy a felperes által elvégeztetett munkák a társasházi közös tulajdon állaga megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükségesek voltak-e, valamint, hogy a felperes a tulajdonostársait a munkák elvégeztetése előtt értesítette-e vagy sem, amennyiben pedig nem, az értesítés elmaradása azt eredményezi-e, hogy a felperes az általa kifizetett vállalkozói díjnak csak egy részére tarthat igényt.

Eldöntendő volt az is, hogy a felperes mely alperesekkel szemben és milyen igénnyel élhet.

Mindenekelőtt a bíróság rögzíti, hogy a felperes igénye - figyelemmel a Ptk. említett szakaszában foglaltakra - az I. rendű alperessel szemben nem foghatott helyt, alaposnak vélt igényét a felperes kizárólag tulajdonostársaival szemben érvényesíthette.

Ugyanígy alaptalanak bizonyult a felperes keresete a VII-X. és XII. rendű alperesekkel szemben. Az I. rendű alperesi társasház alapító okirata rögzíti, hogy az egyes tulajdonostársak a perbeli ingatlan mely felépítményével kapcsolatos költségek viselésére kötelesek, és merthogy a VII-X. és XII. rendű alperesek kizárólag garázstulajdonnal rendelkeznek, azon épülettel, tudniillik a szóban forgó „B”-vel kapcsolatban, melyben kizárólag lakások vannak, kiadások viselésére nem kötelezhetőek. Ez utóbbi volt egyébként a felperes álláspontja is, hiszen az imént említett alperesekkel szembeni keresete kizárólag tūrésre kötelezésre irányult, a bíróság álláspontja ugyanakkor az, hogy sem az alapító okiratból, sem jogszabályból következően nem volt szükséges a VII-X. és XII. rendű alperesek perbenállása: a felperesi igény anélkül érvényesíthető, hogy a marasztalt alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelem teljesítését nekik tūrniük kellene.

A lefolytatott bizonyítási eljárásban beszerzett adatok alapján a bíróság álláspontja az, hogy a társasházközösség tagjai valamennyien tisztában voltak a felperes által elvégeztetett felújítások szükségességével, ezt a tanúként meghallgatott és alátámasztották. és tanúk előadása, valamint a perben kirendelt említett szakértőnek - a bíróság álláspontja szerint aggálytalan - véleményében foglaltak alapján a bíróság álláspontja az, hogy a felperes által elvégeztetett munkák az állag megóváshoz és fenntartásához szükségesek voltak, ennek ellenkezőjét az I-VI. rendű alperesek alaptalanul állították.

A bíróság álláspontja szerint a szakértői véleményben írtak alapján nyilvánvaló, hogy a szóban forgó munkák nem kizárólag a felperesi lakás állaga megóvását és fenntartását szolgálták, hanem érintették a társasházi közös tulajdon is; a bíróság itt szükségesnek találja megjegyezni, hogy ez egyébként különösebb szakértelem nélkül is megállapítható, mert a társasház alapító okiratából kiderül, hogy a szennyvízcatorna fővezetéke és a falak a tulajdonostársak közös tulajdonában állnak.

Merthogy a felperes által elvégeztetett munkák a társasházi közös tulajdon állaga megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükségesek voltak, a munkálatok elvégeztetésére a felperes mint tulajdonostárs jogosult volt.

A felperes az általa tervezett munkálatokkal kapcsolatban tulajdonostársait a lehetőség szerint értesíteni volt köteles.

A bíróság álláspontja az - a már említett tanúk előadásában foglaltakra is figyelemmel -, hogy a II. és IV. rendű alperesek és a felperes a felújítások megkezdése előtt egyeztettek, a felperes a munkák mibenlétéről őket tájékoztatta. Megállapítható, hogy a munkákat a II. és IV. rendű alperes folyamatosan figyelemmel kísérték, a felügyeletet végző többször beszéltek. Ilyen körülmények mellett

alaptalan az az alperesi hivatkozás, hogy az alperesek előzetesen nem voltak megfelelően értesítettek; hogy esetlegesen nem értettek egyet azzal, hogy a felperes milyen munkákat végeztet el, a jogvita eldöntésében nem releváns, a Ptk. említett 142. §-a ugyanis nem egyetértést, hanem „pusztán” előzetes értesítést kíván meg. Itt jegyzi meg a bíróság - az alperesek azon hivatkozására tekintettel, hogy a perbeli munkák elvégzését a tulajdonostársaknak 4/5-ös szótöbbséggel kellett volna elhatározniuk, és hogy a munkák álláspontjuk szerint a rendes gazdálkodás körébe eső kiadások mértékét meghaladják -, hogy egyrészt önmagában valamely kiadásnak a szokásosat meghaladó mértéke nem feltétlenül jelenti azt, hogy az adott kiadást a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak kell tekinteni (a bíróság álláspontja szerint egy halaszthatatlan felújítást igénylő munka pl., még ha az nyilvánvalóan költséges is, nem tekintendő ilyennek, mert az nyilvánvalóan az állag fenntartását célozza), másrészt a Ptk. 142. §-ában foglalt esetben a jogszabály nem követel meg egyhangú határozathozatalt, hanem éppen ellenkezőleg, akár egyetlen tulajdonostárs eljárására ad módot - függetlenül attól, hogy az állagmegóvó és fenntartó munka ellenértéke milyen összegű; a tulajdonostárs eljárásával egyet nem értő tulajdonostársaknak a Ptk. 143. § (2), valamint ennek folytán az (1) bekezdésében foglaltak adnak lehetőséget arra, hogy kifogással éljenek.

Ugyancsak itt megjegyzi újra a bíróság, hogy az alperesek bizonyíthatták volna, hogy a szóban forgó munkálatokat olcsóbban is el lehetett volna végeztetni, ez esetlegesen hatással lehetett volna a felperesi igény összevontságának nagyságára, ilyen körben azonban az alperesek bizonyítási indítványt nem terjesztettek el. (Ha elő is terjesztettek volna, kétséges, hogy az annak alapján lefolytatott bizonyítási eljárás mást eredményezett volna, mint a lefolytatott, a perben eljáró igazságügyi szakértő ugyanis a felperes által elvégzett munkák ellenértékét nem tartotta eltúlzottnak, sőt: a szakértő szerint a felperes által kifizetett vállalkozói díjak reálisak voltak).

Kétségtelen, hogy a III., V. és VI. rendű alperesek vonatkozásában a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, hogy őket a felperes az általa tervezett felújításokról külön értesítette volna, de merthogy ők mindannyian a II. illetve a IV. rendű alperes hozzátartozói, és a perbeli társasházban lakástulajdonnal rendelkeznek, a bíróság álláspontja szerint életszerűtlen, hogy a tervezett munkákról ne szereztek volna előzetesen tudomást.

Mindezek alapján a bíróság álláspontja az, hogy a felperes a tulajdonostársait a tervezett munkálatokról megfelelően értesítette, ebből fakadóan nem merülhet fel az, hogy a felperes az általa kiegyenlített vállalkozó díj tulajdonostársaira eső része egészére nem tarthat igényt.

A fentiekre figyelemmel a bíróság a rendelkező részben írtak szerint határozott, nem elfeledve, hogy az I-VI. rendű alperesek költségviselésének - fent említett - %-os mértékét a felperes helyesen határozta meg.

A kereset körébeni teljesség kedvéért megjegyzi a bíróság, hogy a felperesnek a jogalap nélküli gazdagodásra (Ptk. 361.§) vonatkozó szabályokra való hivatkozása végül is szükségtelen volt; ez esetlegesen másodlagosan foghatott volna helyt (abban az esetben, ha a perbeli munkálatok nem lettek volna az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükségesek).

Az alperesek kamatfizetési kötelezettsége a Ptk. 301. § (1) bekezdésében írtakon alapul, a kamatfizetés kezdő időpontjaként a felperes által megjelölt 2005. december 12. napja alapos, egyrészt ugyanis a perbeli munkálatok ezen időpontot megelőzően befejeződtek, másrészt ezen időpontot az alperesek nem is vitatták.

A kereset körében peresztes II-VI. rendű alperesek a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdésében írtak szerint kötelesek a felperes perrel felmerült költségei megtérítésére, mégpedig a Pp. 82. § (2) bekezdésében írtak alapján egymás közötti viszonyukban marasztalásuk arányában, a perköltség összege megállapításánál a bíróság figyelembe vette a felperes által lerótt illetéket (60 400 Ft), a felperes által előlegezett szakértői díjat (100 120 Ft), valamint a felperesi képviselőnek a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) a) pontjában és 4/A. §-ában írtak szerint megállapított ügyvédi munkadíjat (50 300 Ft + 20 % ÁFA).

Az I. rendű alperes viszontkeresete vonatkozásában a bíróság álláspontja az alábbi:

A Ptk. 193. § (1) bekezdésében írtak szerint aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni, ingatlanra vonatkozóan ez kiürítést jelent.

A rendelkezésre álló adatok tanúsága szerint nem vitatható, hogy az I. rendű alperes által hivatkozott helyiségek az I. rendű alperesi társasház tulajdonostársainak közös tulajdonában állnak, így - amennyiben ezzel ellentétes megállapodás köztük nincs - azok használatára bármelyikük jogosult, köztük a felperes is; az is kétségtelen, hogy a felperes a helyiségek jellegét megváltoztatta akkor, amikor azokat a lakáshoz kapcsolta.

A bíróság álláspontja szerint, figyelemmel arra, hogy a felperes maga is az I. rendű alperes tulajdonostársa, az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igény előterjesztésére az I. rendű alperes nem, hanem kizárólag a további alperesek lettek volna jogosultak, nem elfeledve azt sem, hogy az I. rendű alperes viszontkeresete tartalmánál fogva a helyiségek felperes általi kiürítésére is vonatkozott, hiszen az I. rendű alperes azt állította, hogy a helyiségeket a felperes jogellenesen használja. A bíróság álláspontja ezen túlmenően az, hogy az I. rendű alperes felperesen kívüli tulajdonostársai, figyelemmel arra, hogy a felperes maga is tulajdonostárs, „csak” a szóban forgó helyiségek közös birtokba bocsátását kérték volna.

A bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes viszontkeresete pusztán a fentiekre tekintettel alaptalan, mert az I. rendű alperesnek a viszontkereset tárgyában kereshetőségi joga nincs; ugyanakkor megjegyzi a bíróság, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy a felperes azon állítása, mely szerint a szóban forgó helyiségeket huzamosabb idő óta már jogelődjei is kizárólagosan használták arra tekintettel, hogy más közös tulajdonú helyiségek más tulajdonostársak kizárólagos használatában állnak (ezt megerősítette közvetlen jogelődje, _____), megfelel a valóságnak, ebből következően az I. rendű alperes viszontkeresetében érvényesített igény csak egy, a szóban forgó helyiségek használatának újrendezése iránti perben lenne elbírálható (mely perben a felperes, mint ahogyan a jelen perben jelezte, viszontkeresetet terjesztene elő a többi hasonló helyiség használatának rendezése iránt) - mégpedig a Ptk. 241. §-ában foglaltak figyelembe vételével.

Mindezek alapján a bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.

Merthogy a felperes kereseti kérelme körében az I. rendű alperessel szemben peresztes, a viszontkereset körében ugyanakkor az I. rendű alperes a peresztes, a rendelkező részben írt körben költségeiket ők maguk kötelesek viselni.

A viszontkeresete körében peresztes I. rendű alperes a rendelkező részben írt módon köteles megfizetni az általa leróni elmulasztott viszontkereseti illetéket.

Budapest, 2008. február 13.

bíró