

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG *2010.03.17*  
mint másodfokú bíróság



**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

a *dr. László Orsolyán* *1072 Budapest Tauszólány 16 (1/14)* által képviselt  
**Társasházközösség** ( )  
felperesnek

( ) beltag ( ) által képviselt  
( ) alperes ellen,

**közös költség megfizetése** iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság  
számú ítélete ellen az alperes 13. sorszámú fellebbezés folytán az alulírott  
napon – nyilvános tárgyaláson – meghozta a következő

**ÍTÉLETET:**

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperest terhelő marasztalás összegét 190.044.- (százkilencvenezer-negyvennégy) Ft-ra és kamataira, míg az alperestől a felperesnek járó perköltség összegét 10.000.- (tízezer) Ft-ra leszállítja,

a keresetet ezt meghaladóan elutasítja.

A felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt – helyesen – 34.200.- (harmincnégyezer-kétszáz) Ft kereseti illetékből a felperest 22.800.- (huszonnégyezer-nyolcszáz) Ft, az alperest 11.400.- (tizenegyezer-négy száz) Ft- az állam külön felhívására történő – megfizetésére kötelezi.

A felperes 15 nap alatt köteles az alperesnek 11.400.- Ft másodfokú részperköltséget megfizetni, míg az ezt meghaladó másodfokú perköltségét mindegyik fél maga viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

## INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 397.471.- Ft-ot és ennek 2002. május 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os, 2005. január 1-től 2005. június 30. napjáig évi 9,5 %, 2005. július 1-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező kamatát, valamint 20.000.- Ft perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 23.800.- Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítélet indokolásában a társasházról szóló 1997. évi CLVII. tv. 18. §-ára, valamint a 2004. január 1. napjától hatályos, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. § (1) bekezdésére hivatkozással megállapította, hogy az alperes a felperesi társasházban lévő 56 m<sup>2</sup> alapterületű üzlete után köteles a közös költséget megfizetni, melynek 1996. januártól kezdődően csupán részben tett eleget. Az ingatlanyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. 5. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozással elfogadta, hogy az alperesi albetét 56 m<sup>2</sup> alapterületű, miután az ingatlanyilvántartásban ilyen módon került feltüntetésre, továbbá az adásvételi szerződésben és a társasház alapító okiratában is ez a térmérték szerepel.

Rámutatott, hogy amennyiben az albetét alapterülete tekintetében a társasház módosítja az alapító okiratot és mellözi a galéria alapterületének a feltüntetését, úgy ettől az időponttól a módosított alapterület után kell az alperesnek a közös költséget megfizetnie.

Hivatkozott továbbá a társasház 1994-ben hozott közgyűlési határozatára, amely a lakásban lakók létszáma alapján rendelte megállapítani a közös költséget az egyedi vízőrával nem rendelkező tulajdonosok esetén, valamint kötelezővé tette a lakásban lakók névjegyzésének leadását a házfelügyelő részére. Álláspontja szerint ez a közgyűlési határozat az alperest attól függetlenül köti, hogy meghozatalakor még nem rendelkezett tulajdonjoggal a társasházban, az általa üzemeltetett söröző alkalmazottjainak számára vonatkozóan pedig nem tett bejelentést a társasháznak. Rámutatott miszerint az alperes azzal, hogy az 1997. januárjáig fennálló és három fő alkalmazott figyelembe vételével kiszámított víz és szemétdíjat tartalmazó hátralékát megfizette, nem tette vitássá a felperesi elszámolást és azt sem igazolta, hogy folyamatosan kifogásolta volna a vízdíj és szemétdíj három főre való megállapítását. Mindezek alapján alaposnak találta a felperes követelését, arra is figyelemmel, hogy az az üzlet söröző jelleg miatt nem tekinthető eltúlzottnak.

Elfogadva a felperes részéről közölt közös költség valamint víz- és csatornadíj és szemétdíj kimutatásokat 1996. január 1-től 2005. július 31-ig bezárólag 397.471.- Ft és késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest.

A késedelmi kamatról a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint a felperes kereseti kérelmének megfelelően időbeli középárányosan határozott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását indítványozta arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárásjogi hibát vétett, amikor az általa felfüggesztett tárgyalás folytatásáról döntött.

Fellebbezésének indokolásában azzal érvelt, hogy a felperes közös képviselője nem a  
„, hanem ezért a társaság nem adhatott meghatalmazást a perbeli képviseletre sem az eljáró ügyvédnek, tehát a felperesi oldalon „hiányzik a perbeli jogképesség és cselekvőképesség”, ezért a keresetet eljárás hiba miatt eleve el kellett volna utasítani. Fellebbezésében megismételte azt a már kifejtett álláspontját, miszerint a perbeli ingatlan

alapterülete az ingatlannyilvántartási bejegyzés ellenére nem 56 m<sup>2</sup>, csupán 29 m<sup>2</sup>, melyet bizonyított az elsőfokú eljárásban csatolt bérleti szerződéssel. Ennélfogva tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság ítéletének az ingatlannyilvántartási törvény 5. § (2) bekezdésére történő hivatkozását, miután az abban megfogalmazott törvényi vélelmet megdöntötte. Utalt továbbá az általa csatolt szakértői nyilatkozatra, amely szerint a galéria a közös légterű helyiség alapterületébe nem számítható be, ez egyébként amiatt sem lehetséges, mert a galériával megjelölt alapterület nyilvánvalóan nem növeli a társasház egészének alapterületét. Ebben a körben rámutatott arra, miszerint az 5.10 m belmagasságú helyiségben a társaság belső felújítást végzett, amely nem alapterület növelő átalakítás volt.

Ebben a körben sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az albetét alapterülete kérdésében folyamatban lévő peres eljárásra tekintettel felfüggesztette az előtte folyamatban lévő per tárgyalását, majd hivatalból, e végzését megváltoztatva folytatta az eljárást.

Alaptalannak találta a víz- és csatornadíj valamint szemétdíj megállapításának mértékét, mert a 3 fő figyelembe vétele ellentétes az 1996. évi március 22-i közgyűlésen meghozott határozat d.) pontjában foglaltakkal, mivel eszerint a díjat csupán az üzletben foglalkoztatott személyek száma után kell fizetni. Hivatkozott arra is, miszerint a perben bizonyította, hogy az üzletben egy fő alkalmazott dolgozik, álláspontja szerint a kereskedelmi jelleg nem meghatározó tényező, a perben a felperes pedig nem tudta bizonyítani, hogy milyen adatok alapján számolt 3 fővel. Ugyanakkor ebben a körben az általa teljesített befizetés elismerésként nem vehető figyelembe.

Fellebbezésében kifogásolta az ipari szemétdíj fizetésére vonatkozó ítéleti rendelkezést is, figyelemmel arra, hogy az nem létező szolgáltatás, ilyet a társasház nem vesz igénybe, többletköltsége sem merült fel, ezért a felperes követelése alaptalan és jogalap nélküli gazdagodását eredményezi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

A másodfokú bíróság megítélése szerint az elsőfokú bíróság az érdemi döntéshez szükséges releváns tényállást helytállóan állapította meg, és az abból levont jogi következtetései a közös költség mértéke, az alperesi üzlethelyiség alapterülete, valamint a szemétszállítási- és vízdíj összegszerűsége körében, helytállóak, azzal a másodfokú bíróság is egyetértett.

A felperesi társasház közgyűlése által megállapított közös költség mértékét az alperes nem vitatta, a szemétszállítási díj és vízdíj mértékét ugyancsak a társasház közgyűlése állapította meg, e határozatokat az alperes a bíróság előtt keresettel nem támadta meg, ezért a jelen perben sikerrel nem hivatkozhat arra, hogy e költségek jogszabálysértően kerültek megállapításra. Mindezek alapján a fellebbezésben előadottakat az 1 főre jutó víz- és csatornadíj, valamint szemétszállítási díj összegére vonatkozóan a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra is, hogy az alperesi albetét térmértékét az ingatlannyilvántartás 56 m<sup>2</sup>-rel tünteti fel, továbbá ennek figyelembe vételével került sor az alapító okiratban a tulajdoni hányad meghatározására. Az alperes álláspontja műszakilag helytálló annyiban, hogy önmagában a galéria megépítése az albetét (illetőleg a társasház egészének) alapterületét nem növelhette. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott törvények rendelkezései a közös költség fizetését a tulajdoni hányad mértékéhez igazítják, amely pedig az alapító okirat szerint 108/10.000-ed az alperest érintően. Természetesen nincs akadálya annak, hogy a társasház ebben a

körben elfogadva az alperes álláspontját, módosítsa az alapító okiratot és e változás az ingatlannyilvántartásban is átvezetésre kerüljön, azonban amíg ez a jelenlegi ingatlannyilvántartási és alapító okirat szerinti állapot, a felperes jogszabálysértés nélkül követelheti az 56 m<sup>2</sup> alapterület után számított közös költséget. Természetesen annak sincs akadálya, hogy a tulajdonostársak elfogadva az alperes szakértői nyilatkozattal is alátámasztott érvelését a közgyűlésen maguk döntsenek arról – ebben a körben az alapító okirattól való eltérést elfogadva -, hogy 29 m<sup>2</sup> után számítják fel a közös költséget. Amennyiben viszont ilyen közgyűlési határozat nem születik és az alapító okirat módosítására sem kerül sor, az alperes köteles a felperes által felszámított közös költséget fizetni.

Az alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság kiemeli, miszerint nem volt perjogi akadálya annak, hogy az elsőfokú bíróság a per felfüggesztett tárgyalását folytassa, az ebben a körben hozott korábbi végzéséhez ugyanis a bíróság nincs kötve, azt saját hatáskörében bármikor megváltoztathatja, figyelemmel a Pp. 155. § (3) bekezdésében foglaltakra.

Mindezek alapján az a körülmény, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyalásának folytatására tűzött ki újabb hatánapot, nem minősül eljárási szabálysértésnek, ezért az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy ez okból az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasításának lenne helye.

Itt mutat rá a másodfokú bíróság, miszerint az alperesi fellebbezés alaptalan volt a felperes perbeli képviseletére vonatkozó meghatalmazás tárgyában is, miután a felperes közgyűlési határozattal igazolta, hogy a . . . látja el a társasház képviseletét, ezért a per vitelére szabályszerű meghatalmazás adására jogosult volt.

Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az alperes által hivatkozott okból a felperes perbeli jogképessége nem kérdőjelezhető meg.

A másodfokú bíróság azonban alaposnak találta az alperes fellebbezését abban a körben, amely szerint a felperes közgyűlési felhatalmazás nélkül három fő alkalmazottat figyelembe véve számította ki az alperest terhelő víz- és csatornadíjat, valamint szemétszállítási díjat.

Előre bocsátja, hogy az alperesi üzlet jellegére (söröző) vélelmezhető a magasabb vízfogyasztás, hiszen nemcsak az alkalmazott(ak) száma, hanem az üzletben megforduló vendégek száma is meghatározó tényező, azonban mindaddig, amíg a közgyűlés erre vonatkozóan határozatot nem hoz, nincs jogi alapja az 1996. március 22-i közgyűlési határozat d.) pontjától való eltérésnek. Ebben a körben a másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság ítéletének jogi okfejtését, amely szerint az alperes teljesítését elismerésként kell figyelembe venni, mert a felperes csak újabb közgyűlési határozattal térhetett volna el korábbi határozatától.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság a közös képviselő 8/F/1. alatt csatolt kimutatásának adatait figyelembe véve, elfogadva a közös költség alperesre eső mértékét, továbbá a víz- és csatornadíj és szemétszállítási díj egy főre meghatározott mértékét 1996. január 1-től 1997. május 31. napjáig terjedő időre összesen 47.362.- Ft-ban határozta meg az alperest terhelő közös költség, valamint víz- és csatornadíj, valamint szemétdíj összegét, melyből a közös költség 29.512.- Ft, a víz- és csatornadíj 10.948.- Ft, a szemétszállítási díj 6.902.- Ft.

1997. június 1-től 1998. június 30-ig terjedő 13 hónapra a közös költség összege 26.208.- Ft, a víz- és csatornadíj 10.049.- Ft, a szemétszállítási díj 6.331.- Ft összesen: 42.588.- Ft.

1998. július 1-től 1999. június 30-ig terjedő időre 12 hónapra a közös költség 24.192.- Ft, a víz- és csatornadíj 11.136.- Ft, a szemétszállítási díj 7.008.- Ft, összesen: 42.336.- Ft.

1999. július 1-től 2000. június 30-ig 12 hónapra a közös költség összege 30.240.- Ft , a víz- és csatornadíj 14.400.- Ft, a személyszállítási díj pedig 7.776.- Ft, összesen 52.416.- Ft.

2000. július 1-től 2001. június 30-ig a közös költség 32.256.- Ft, a víz- és csatornadíj 16.560.- Ft, a személyszállítási díj 8.940.- Ft, összesen: 57.756.- Ft.

2001. évben ugyanez a költség terhelte az alperest, tehát 57.756.- Ft a fizetendő összeg.

2002. július 1-től 2003. május 31-ig a vízóra nélküli lakások közös költsége 90.-Ft/m<sup>2</sup>, ezért az alperest terhelő éves költség 60.480.- Ft, 2003. június 1-től 110.- Ft/m<sup>2</sup>, melynek figyelembe vételével az éves költség 73.920.- Ft.

2004. június 1-től 2005. július 31-ig pedig 2004. december 31-ig 87.360.- Ft, míg 2005. január 1-től július 31-ig 50.960.- Ft.

Az alperes által fizetendő közös költség összesen tehát 572.934.- Ft, melyből a másodfokú bíróság levonta a felperes által csatolt kimutatásban szereplő alperesi befizetéseket, összesen 382.890.- Ft összegben, ezért az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított marasztalási összeget 190.044.- Ft-ra szállította le.

A fentiek alapján a másodfokú bíróság részben megváltoztató ítélete a Pp. 253. § (2) bekezdésén alapul. A marasztalási összeg leszállítására figyelemmel a ~~pernyertesség-pervesztesség~~ aránya változott, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított, az alperestől a felperesnek járó perköltség összegét a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint 10.000.- Ft-ra, az alperes által az államnak fizetendő kereseti illetéket pedig 11.400.- Ft-ra leszállította. Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, kerekítve 34.200.- Ft összegű kereseti illetékből a felperes a fennmaradó 22.800.- Ft-ot köteles megtéríteni külön felhívásra az államnak.

Figyelemmel arra, hogy a másodfokú eljárásban a pernyertesség-pervesztesség aránya közel 50-50 %-os, az alperes pedig leróta a fellebbezési illetéket, a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a lerótt illeték 50 %-ának, 11.400.- Ft részperköltségnek a megfizetésére kötelezte a felperest, egyebekben pedig akként rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli az ezt meghaladóan felmerült költségét.

Budapest, 2006. évi szeptember 21. napján.

**a tanács elnöke**

**bíró, előadó**

**bíró**

A kiadmány hitelül:  
tisztviselő