

A ..Törvényszék ... (...) pártfogó ügyvéd által képviselt ... (...) felperesnek - ...(...) ügyvéd által képviselt ... Társasház (...) alperes ellen kártérítés iránt indult perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 127.000.- (Egyszáz-huszonhétezer) forint perköltséget.

Megállapítja, hogy a felperes a perben 100 %-os mértékben pervesztes, pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

A le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a ... Ítéltáblához címzetten, a ...Törvényszéken lehet három példányban előterjeszteni.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a ... Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ...Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

A fellebbezést előterjesztő fél számára az Ítéltábla előtti eljárás során a jogi képviselet kötelező.

I n d o k o l á s :

A perben lefolytatott bizonyítás alapján a törvényszék a következő tényállást állapította meg.

A felperes tulajdonában áll a ... kerületi ...as hrsz-on nyilvántartott ... alapterületű kétszobás lakásingatlan, mely természetben a... kerület, ... szám alatti (korábban ...) címen az alperesi társasházban található.

Az épület tetőzetének és esővíz elvezető csatornájának hibái miatt a felperes lakása 1990. és 1996 között többször beázott.

Az alperesi társasház közgyűlése 1993. augusztus 4-én határozatot fogadott el a társasház ... utcai részének tetőcseréjével kapcsolatosan benyújtott árajánlat elfogadásáról, illetve a kivitelezővel történő szerződéskötésről, a tető felújítása megkezdődött.

A felperes 1996. május 20-án kelt levelével a társasház Intéző Bizottságához fordult, kérve a beázás azonnali és végleges megszüntetését, valamint a keletkezett kár megtérítését, melynek összegét 160.580.-forintban jelölte meg. Utalt arra, hogy a tetőről történő nagymértékű beázás 1995. óta folyamatosan, még 1996. május hónapban is tart. Mindemellett előadta, hogy lakásában a központi fűtés helyreállítására továbbra is igényt tart, melynek megtörténteig mindennemű kára és többletköltsége megtérítését kéri.

A társasház Intéző Bizottsága az 1996. június 27-én kelt válaszlevelében közölte, hogy a lakásbeázás megszüntetése folyamatban van, tekintve, hogy az ... úti szárny tetőbádogos felújítása betervezésre került. Miután a felperes kárigényének elbírálása az Intéző Bizottság hatáskörét meghaladja, azt a legközelebbi közgyűlés elé terjesztik döntés végett. A fűtés megszüntetése miatti kárigénnyel kapcsolatban az Intéző Bizottság utalt arra, hogy a közgyűlés ezen követelését már 1989-ben elutasította, és azt tanácsolta, hogy azzal kapcsolatban az ... számú Társasház közösségét keresse meg.

Az alperesi társasház Intéző Bizottsága egy 1997. január 21-én személyesen folytatott megbeszélést visszaigazolván 1997. január 22-én írásban felhívta a felperest, hogy a tulajdonában levő lakásból nyár óta beázó ...-féle lakás hibaelhárításával kapcsolatban szakember részére a belépést engedélyezze. Jelezték azt is, hogy a beázás miatt szobájának lakásánál kitapétázásával kapcsolatos kérését a közgyűlés elé terjesztik.

Az 1997. február 24-én megtartott közgyűlésen a felperes kérelméről külön döntés nem született, azonban a közgyűlés határozatot fogadott el a beázott lakások javításai költségeinek megtérítéséről. Ennek értelmében a társasház a biztosító által térített és a ténylegesen felmerült költség közötti különbözetet megtéríti a károsultak részére, amennyiben az érintetteknek a ház felé nincs tartozásuk. A társasház a károk megtérítésére a határozatnak megfelelő gyakorlatot folytatott azzal, hogy a javítási költségekről számlát kért.

A felperes lakásának beázását követően közös költséget nem fizetett, így a társasház felé tartozása keletkezett, de a helyreállítás költségeiről sem nyújtott be számlát a társasház felé, háztartási biztosítással pedig nem rendelkezett.

A felperes az Intéző Bizottság két tagja,... és ... ellen keresetet nyújtott be a ... Kerületi Bíróságon, melyben a tetőről történt beázás által keletkezett 250.000.-forint kára megtérítését kérte. A ...Kerületi Bíróság az 1998. június 24-én kelt.... számú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a felperes igényét nem a megfelelő alperes ellen terjesztette elő, továbbá nem bizonyította a bekövetkezett kárt, az ok-okozati összefüggés fennállását és a felróható magatartást sem.

Az alperesi társasház, valamint az ...-es számú Társasház eredetileg közös fűtési rendszerben volt, a fűtés szolgáltatását az számú Társasházban levő kazánok biztosították. A kazánok széntüzelésűek voltak, így a légszennyezés miatt a ...kerületi Tanács a ...Társasházakat a szilárd tüzelésről a gázfűtésre való átállásra kötelező határozatot hozott. A fennálló műszaki feltételek a kazánok gázra való átállítását nem tették lehetővé, így a korábbi módon biztosított központi fűtés az alperesi társasházban megszűnt.

Ezt követően a társasház közgyűlése az 1991. június 24-én meghozott határozatában úgy döntött, hogy minden tulajdonos saját maga oldja meg a lakása fűtését elképzelésének és anyagi lehetőségének függvényében. A társasház ... úti szárnyán lakók a meglévő fűtőtesteket és vezetékeket továbbra is tudták használni, ugyanis gázkonvektorok elhelyezése helyett gázcirkó bekötésére kaptak engedélyt, azonban a ...utca szárnyon lakók fűtésüket parapet gázkonvektorok útján tudták megoldani. A felperes lakása a ... utcai szárnyon helyezkedik el. A felperes gázkonvektor elhelyezése helyett olajtüzelésű kályhát állított be lakásába.

A felperes központi fűtés megszüntetésével kapcsolatos kárigényét az alperes az 1994. május 12-én kelt levelével egyidejűleg továbbította az ... számú Társasház felé. Egyben tájékoztatta a felperest

arról, hogy a ...számú Társasház az ...-as számú Társasház tulajdonosait kényszerhelyzet elé állította, amikor bejelentette, hogy a három érintett társasház központi fűtés rendszerében nem kíván részt venni, ezért a fűtési rendszer megszűnése miatt a ... számú Társasház nem felelős, kárának és többletköltségeinek megtérítése a... számú Társasházra tartozik, ezért igényével oda fordulhat, illetve a közgyűlést kérheti a peres eljárás megindítására. A felperes az 1996. május 20-án kelt levelében ismételten jelezte, hogy továbbra is igényt tart lakásában a központi fűtés helyreállítására és ennek megtörténteig felmerülő kára és többletköltsége megtérítésére, mely vonatkozásában az alperesi társasház Intéző Bizottsága az 1996. június 27-én kelt levelében a korábbiakban ismertetetteknek megfelelően ismételten tájékoztatta a felperest, utalva a közgyűlési határozatra, továbbá arra, hogy a közgyűlés ezen követelését már 1989-ben elutasította és tanácsolta, hogy azzal kapcsolatosan az számú Társasház közösségét keresse meg.

A felperes lakásának beázását követően közös költséget nem fizetett, így az alperes 2000. szeptember 21-én fizetési meghagyásos eljárást indított a felperessel szemben a... Központi Kerületi Bíróságon. Az ellentmondás folytán perré alakult eljárásban 2003. szeptember 3. napján megtartott tárgyaláson az alperes, jelen per felperese viszontkereset terjesztett elő a felperessel, azaz jelen per alperesével szemben a lakásának beázásával kapcsolatban keletkezett kára, 11.594.195.-forint megfizetése iránt. A ...Kerületi Bíróság a 1... számú végzésével az alperes viszontkeresetét a felperes keresetétől elkülönítette, majd a .. számú végzésével a viszontkeresetet a ... Bírósághoz rendelte áttenni, míg az ugyanezen a napon meghozott 22- es számú ítéletében kötelezte az alperest, vagyis jelen per felperesét, hogy fizessen meg a felperesnek jelen per alperesének 15 napon belül 416.164.-forintot, valamint ennek 1996. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó évi 20 %-os kamatát, valamint 20.000.-forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Az alperes, azaz jelen per felperese által előterjesztett fellebbezés folytán eljárta ...Bíróság a 2004. április 23. napján kelt ...-as számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyta.

Az áttételt elrendelő végzést tartalmazó jegyzőkönyvet a ... Kerületi Bíróság 2003. október 29. napján megküldeni rendelte a ... Bíróságnak, melyet a ... Polgári Kezelőirodája 2003. november 5. napján átvett. A... Bíróság az alperes viszontkeresete tárgyában intézkedést nem tett, emiatt a felperes a ... Bíróság ellen kártérítés iránt indított peres eljárást. A kijelölés folytán eljárta... Megyei Bíróság a 2011. július 19. napján kelt ...-ös számú végzésével ezen per tárgyalását a ... Bíróság előtt folyó ... számú eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az áttett viszontkereset ugyanis a ...Bíróságon 2010. június 18-án ... számon lajstromozásra került. Az így megindult peres eljárás 2011. április 13. napjától kezdődően a Pp. 137. § (1) bekezdésének a) pontja alapján szünetelt. A ... szám alatt újra indult perben a felperes a ...Bíróság kizárását kérte. Ennek alapján a ... Ítéltábla a ... számú végzésével a per elintézéséből a ...Bíróságot kizárta és az ügy elbírálására a ... Megyei Bíróságot (... Törvényszéket) jelölte ki.

A felperes az eljárás során keresetét többször módosította, végül a 110. sorszám alatti előkészítő iratában foglaltak szerint a korábbi pártfogó ügyvédje, ... által 36., és 38. szám alatt benyújtott pontosításnak, valamint az általa személyesen készített 65. sorszám alatt benyújtott, 72/2009. I-VI. számmal jelzett, majd 109. sorszám alatt pontosított beadványnak megfelelően tartotta fenn, az alábbiak szerint:

Előadta, hogy lakásában az 1990-es évektől kezdődően egyrészt a tetőszerkezet, másrészt a csatorna hibái miatt beázások voltak, azonban az alperes többszöri felszólítás ellenére sem tett intézkedést a károsodás megszüntetése, illetve a további károk elhárítása érdekében.

Ezért a lakás beázása miatt 2000 évben 572.634.-forintot költött az ingatlan helyreállítására, melynek, valamint a további károk elhárításához és a lakás felújításához szükséges 5.595.000.-forint és ennek 1996. szeptember 1. napjától járó évi 20 %-os kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Utalt arra, hogy amennyiben az ingatlan károsodása nem következett volna be, lakását bérlet útján 2000 évtől kezdődően hasznosítani tudta volna. 2000. és 2009 évek között havi 70.000.-forint bérleti díj mellett 8.400.000.-forint, 2009-2012 évek között pedig havi 80.000.-forint bérleti díj mellett 3.840.000.-forint bérleti díjtól esett el. Így elmaradt haszon címén 12.240.000.-forint, és ennek 1996. szeptember 1. napjától járó évi 20 %-os kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Keresetének jogalapjaként a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339. § (1) bekezdését jelölte meg, egyben hivatkozott a 355-360. §-ok rendelkezéseire is. Bizonyítási indítványként igazságügyi műszaki szakértő kirendelését kérte az általa becsatolt 572.634.-forint összegű számlában részletezett kiadások, valamint az általa további helyreállítási költségként megjelölt, ...építőipari kivitelező költségbecslése alapján meghatározott 5.595.000.-forint helyreállítási költség indokoltságának megállapítására. Kérte továbbá igazságügyi szakértő kirendelését a lakás 2000-2012. évi bérleti díja összegének megállapítása érdekében, továbbá ... tanúkénti meghallgatását indítványozta arra vonatkozóan, hogy a korábbi közös képviselő a felperes lakásában megtekintette a beázás nyomait.

A felperes kérte továbbá az alperes kötelezését a lakók részére kifizetett kártérítés iratainak csatolására.

Előadta továbbá, hogy különböző peren kívüli és peres eljárásokban a közös költség megfizetésére vonatkozóan született marasztaló határozatok alapján ellene indult végrehajtási eljárások során a nyugdíjából 8.495.586.-forintot vontak le 2014. év végéig, így ezen összeg, valamint ennek 1996. szeptember 1-től járó évi 20 % kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest, miután álláspontja szerint sem az eljárások, sem a bírósági döntések nem voltak jogszerűek, ezért a nyugdíjából történt levonások sem jogosak. Lakása a beázása miatt lakhatatlanná vált, az okozott kárt az alperes nem térítette meg, így a közös költség iránti követelés sem lehet alapos.

A felperes kérte továbbá az alperes kötelezését a ...Alapítványtól jogtalanul felvett 344.440.-forint támogatás, valamint ezen összeg után 1998. január 1-jétől kezdődően középátlagosan évi 15 %-os mértékű késedelmi kamat megfizetésére, elsődlegesen a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján a Ptk. 355-360. §-aiban foglaltakra is figyelemmel, másodsorban jogalap nélküli gazdagodás címén a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján.

Előadta, hogy a ... Alapítványi támogatást a lakók személyre szólóan a közös vízóra, közös fűtési rendszer, közös szemétszállítás, mint közös közüzemi tartozások kifizetésére kapták. Az öt megillető támogatási összeg az alperesi társasházhoz került anélkül, hogy a társasház ezért bármilyen ellenszolgáltatást nyújtott volna, hiszen 1995-től nem lakik a lakásban, így nála ezen költségek nem merültek fel. Erre tekintettel a társasház jogalap nélkül jutott ehhez az összeghez, melyet köteles részére visszatéríteni, hiszen a lakását teljesen lakhatatlanná tette és kizárta őt a közös üzemeltetésű rendszerekből. Bizonyítási indítványt terjesztett elő, melyben kérte az alperes kötelezését olyan forgalmi kimutatás csatolására, amelyből kitűnik, hogy a ... Alapítvány az öt megillető támogatást az alperesi társasház bankszámlájára mikor, milyen összegben teljesítette átutalással.

Lakástámogatástól való elesés címén 450.000.-forint és ennek 15%-os éves késedelmi kamata megfizetésére is kérte az alperes kötelezését arra hivatkozva, hogy a ... Kerület Polgármesteri Hivatalának Szociálpolitikai Osztályán lakástámogatást tudott volna igénybe venni 1993-tól kezdődően, melytől az alperesi társasház hibájából (beázás következtében) elesett.

A felperes kérte továbbá az alperes kötelezését 510.695.-forint és kamatai megfizetésére gázkompenzációs kártérítés címén. Előadta, hogy a lakás lakhatatlansága miatt gáztámogatást nem tudott igénybe venni, ezért kár érte. Kamat igényének kezdő időpontját és a kamat mértékét sem 36-os, sem 65-ös sorszámú beadványa nem tartalmazza, azonban a 78-a sorszámú jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját 1995. január 1. napjában, míg a kamat mértékét a mindenkori jegybanki alapkamat összegében jelöli meg.

Közös költség különbözete címén 3.357.072.-forint és kamatai megfizetésére is kérte az alperest kötelezni tekintettel arra, hogy a lakása 1995-től kezdődően teljes mértékben lakhatatlanná vált, így a felesége lakásában lakott, a két lakás közös költségének különbsége pedig 1995-től 2012. december 31-éig 3.357.072.-forintot tesz ki. Az ezen összeg után érvényesített késedelmi kamat követelés mértékét 20 %-ban jelölte meg, a késedelmi kamat fizetésének kezdő időpontját 65. sorszámú beadványa nem tartalmazza, azonban a 78-as számú jegyzőkönyvvel rögzített nyilatkozata szerint a kamatfizetési követelése kezdő időpontját e vonatkozásban 1995. január 1-jében jelölte meg.

A felperes kérte továbbá az alperest kötelezni a tulajdonát képező lakásra az alperes kérelmére bejegyzett összes teher, jelzálogjog törlesztése, miután a bejegyzések nem voltak jogszerűek, s a terhek miatt lakóingatlanával nem tud rendelkezni.

A felperes a központi fűtés megszüntetésével kapcsolatban részben 4.968.000.-forint és ennek 1996. szeptember 1. napjától járó évi 20 % kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest többletfűtési költség címén, mely a szénrel illetve az olajkályhával történő fűtés költsége közötti különbözetből adódik, másrészt a fűtési rendszer kialakításának költségeként 1.165.925.-forint és kamatai megfizetésére is kérte az alperest kötelezni a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján. A kamat igény kezdő időpontját és mértékét a felperes 65-sorszámú beadványában szintén nem jelölte meg, a 78-as sorszámú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata szerint a kamatfizetés kezdő időpontját 1990. január 1-jében kérte meghatározni, a kamat mértékét pedig középarányosan a banki hitel kamatainak megfelelő mértékben.

Az alperes a felperes keresetének az elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes kereseti követelése elévült, továbbá az részben nem az alperesi társasházzal szemben érvényesíthető, részben pedig ítélt dolognak minősül.

Utalt arra, hogy a 2003-ban előterjesztett 11.594.195.-forint összegű kártérítés egyes tételeit a felperes nem munkálta ki és nem igazolta azt sem, hogy melyik igényénél, mi szakította meg az elévülést.

A felperes lakása beázásának tényét az alperes elismerte, azonban tagadta, hogy ezért kártérítési felelősséggel tartozna a felperes felé.

Előadta, hogy a felperes 1996. május 20-án kelt levelében megjelölt kárigényét az alperesi társasház az 1997. február 24-én megtartott közgyűlésen elbírálta, arról határozat született. A felperes azonban a javításról számlát nem mutatott be és közös költség tartozása is volt, ezért az ő igénye nem került megtérítésre. A közgyűlési határozatot a felperes vagy más tulajdonostárs nem peresítette. Az alperes vitatta a beázással összefüggésben előterjesztett kártérítési követelés összecszerúságát is. A felperes nyugdíjából való levonással kapcsolatban előterjesztett követelése kapcsán arra hivatkozott, hogy az ítélt dolognak minősül, így e vonatkozásban a Pp. 157., § a) pontja alapján a per megszüntetésének van helye. A ... Alapítvány által nyújtott támogatás visszafizetésével kapcsolatos kereset tekintetében előadta, hogy a támogatás összegét a felperes közös költség tartozására

könyvelte el a társasház, ezért az jelen perben nem bírálható el, esetlegesen perújítási eljárásra, vagy végrehajtás megszüntetése iránti perre tartozik. Következésképpen hivatkozott arra, hogy a felperes lakása nem volt lakhatatlan, ezért ha nem ott lakott és emiatt nem igényelhetett támogatást, az nem róható fel a társasháznak, így a ... kerületi önkormányzat lakástámogatásától a felperes önhibájából esett el. A gázártámogatással kapcsolatos kárigény vonatkozásában szintén előadta, hogy a felperes lakása nem volt lakhatatlan, ezért ha nem ott lakott és, emiatt nem igényelhetett támogatást, az nem róható fel a társasháznak, továbbá a felperesnek igazolnia kellett volna, hogy mennyi gázt fogyasztott és ehhez mennyi támogatás járt volna. A közös költség különbözet kapcsán előterjesztett kereseti követelés jogalapját is vitatta, figyelemmel arra, hogy a felperes nem bizonyította azt, hogy az alperesi társasház károkozó magatartása miatt nem tudott a lakásában lakni, vitatta annak összecszerúságát is. Mindemellett arra is hivatkozott, hogy miután a másik a lakás a felperes feleségének tulajdonát képezi, a felperes lakásának esetleges lakhatatlansága esetén sem feltétlenül mentesült volna a másik lakás közös költségének megfizetése alól. A központi-fűtés megszüntetésével kapcsolatos kártérítési követelés álláspontja szerint az ... szám alatti társasházzal szemben lenne érvényesíthető, hiszen a közös fűtést az ... számú Társasház szüntette meg. Azzal is érvelt, hogy több, mint 22 év után a közös fűtési rendszer megszűnésének pontos időpontját nem lehet megállapítani, a felperes pedig azt sem igazolta, hogy arra 1990. június 14-e, vagyis tulajdonjogának megszerzése után került sor. Utalt arra, hogy a felperes kárenyhítési kötelezettségének sem tett eleget. Végül a társasház javára bejegyzett jelzálogjog, illetve végrehajtási jog törlésére irányuló kereset elutasítását kérte tekintettel arra, hogy azok törlésére csupán a bejegyzés alapjául szolgáló közös költségartozás kifizetése esetén kerülhet sor.

A felperes keresete az alábbiak szerint alaptalan.

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk) 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A 360. § (1) bekezdése kimondja, hogy a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes.

A 324. § (1) bekezdése értelmében a követelések 5 év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A 325. § (1) bekezdése szerint az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A 326. § (1) bekezdése kimondja, hogy az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ideértve az egyezséget is - végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést. A (2) bekezdés kimondja, hogy az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.

A felperes keresetét részben arra alapította, hogy az alperesi társasházban levő lakása a közös tulajdonban álló épületrészek, így a tető és a csatorna hibája miatt beázott, lakhatatlanná vált. Előadása szerint többször kérte a társasházat a csatorna és a tető megjavítására, kárának megtérítésére, azonban az alperes részéről intézkedésre nem került sor.

Az alperes elévülési kifogása alapján a törvényszéknek mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes követelése elévült-e. E körben pedig a Ptk. 326. § (1) bekezdése és a 360. § (1) bekezdése alapján elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a felperes károsodása mikor következett be.

A felperes személyes előadása szerint 1990. és 1996 között folyamatosan ázott a lakása, ezt követően már csak a WC-ben tapasztalt beázást (... számú jegyzőkönyv 5. oldal).

A WC beázásával kapcsolatban a 2013. november 26. napján megtartott tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy a WC-ben az elmúlt télen történt a beázás. (...-as számú jegyzőkönyv 2. oldal), s az ezzel kapcsolatos kár rendezésre került a biztosító által (...-as számú jegyzőkönyv 2. oldal). Így e tekintetben a felperes a továbbiakban külön követeléssel nem élt.

Az eljárás során az alperes csatolta a felperes által írt, 1996. május 20-án kelt levelet, amelyet a felperes a társasház Intéző Bizottságához intézett, kérve a beázás megszüntetését, a keletkezett kár megtérítését.

Ebben a levélben a felperes úgy nyilatkozott, hogy a tetőről történő beázás 1995. őszétől folyamatos, az még 1996. május hóban is tart.

Ezen okirati bizonyíték és a felperes személyes előadása alapján a törvényszék az 1996. május 20-át megelőzően 5 évben keletkezett beázási károk tekintetében az 1996. május 20-án kelt felszólító levelet a Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján elévülést megszakító körülményként értékelte, melynek alapján a Ptk. 327. § (2) bekezdése értelmében az elévülés újból megkezdődött, míg az 1996. májusában bekövetkezett kár esetében az elévülés kezdő időpontját a Ptk. 360. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel szintén 1996. május 20. napjában határozta meg.

A felperes a beázással összefüggésben keletkezett kára megtérítése iránt az alperessel szemben csupán az 5 éves elévülési határidőn túl indított peres eljárást azzal, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2003. szeptember 3. napján megtartott tárgyaláson viszontkeresetet terjesztett elő.

A perben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy viszontkeresete előterjesztéséig követelése nem évült el, az elévülést megszakító körülmény következett be.

A perben rendelkezésre álló okirati bizonyítékok szerint a felperes 1996. május 20-án kelt felszólítására az alperesi társasház Intéző Bizottsága az 1996. június 27-én kelt levelében adott választ azzal, hogy a kárigényt a legközelebbi közgyűlés elé terjesztik. Az 1997. február 24. napján készült jegyzőkönyv szerint a közgyűlés a felperes kárigényéről külön nem döntött, azonban határozatot fogadott el a beázott lakásokban keletkezett kár megtérítésével kapcsolatban.

Ezen túlmenően a felperes az Intéző Bizottság két tagja, ... és ... ellen keresetet nyújtott be a ...Kerületi Bíróságon, melyben a beázással keletkezett kára megtérítését kérte. A ... Kerületi Bíróság ... számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

A fentiek alapján a törvényszék megállapította, hogy a felperes az 1996. május 20-án kelt levélen túlmenően az alpereshez intézett, a kára megtérítésére irányuló írásbeli felszólítást nem csatolt, az alperes a tartozást nem ismerte el, továbbá a felperes követelését bírósági úton az alperessel szemben nem érvényesítette, hiszen csupán az Intéző Bizottság két tagját perelte be, így a Ptk. 327. § (1) bekezdésében írt elévülést megszakító körülményt bizonyítani nem tudott.

Mindezek alapján a törvényszék megállapította, hogy a felperes lakásának beázásával összefüggő a

lakás lakhatatlanságára alapítottnan előterjesztett valamennyi kártérítési követelése az 5 éves elévülési idő elteltére tekintettel a viszontkereset 2003. szeptember 3. napján történt előterjesztésének időpontjában már elévült és az a Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében bírósági úton nem érvényesíthető.

Az elmaradt bérleti díj tekintetében megjegyzi a törvényszék, hogy a felperes azt sem bizonyította, hogy lakását bérlet útján hasznosította volna, és a bérleti díjtól elesett, azaz hogy kára keletkezett.

A nyugdíjból való levonás, illetve a ... Alapítvány által nyújtott támogatás visszafizetésével kapcsolatos kereset vonatkozásában továbbá megjegyzi a törvényszék, hogy felperes ezen követeléseit jelen perben lakása lakhatatlanná válása miatt kártérítésként érvényesítette, így a törvényszék ezen kereseteket új keresetnek tekintette és a per megszüntetése helyett azokat érdemben vizsgálva a fentiekre tekintettel elutasította, figyelemmel arra is, hogy a felperes a levonások jogszerűtlenségét nem bizonyította. A lakástámogatástól való elesés címen előterjesztett kárigény tekintetében sem bizonyította a felperes, hogy a támogatástól az alperesi társasház hibájából bekövetkezett beázás miatt esett el. A gázkompenzációtól való elesés miatti kártérítési igény kapcsán pedig rámutat a törvényszék arra, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a gáztámogatás részére egyáltalán megállapításra került volna, figyelemmel arra is, hogy saját előadása szerint lakásában olajkályhával fűtött, míg a közös költség különbözetével kapcsolatban nem bizonyított az sem, hogy az általa hivatkozott másik lakás, - mely felesége tulajdonát képezi - , közös költsége saját lakásának esetleges lakhatatlanságától függetlenül nem merült volna fel, így e tekintetben a kár bekövetkezte sem bizonyított.

A többletfűtési költség, valamint a fűtési rendszer kialakításának költsége címen előterjesztett kártérítési kereset vonatkozásában az alperes részben arra hivatkozott, hogy a követelés nem vele, hanem az ...sz. Társasházzal szemben érvényesíthető, hiszen a korábbiak szerinti fűtést az ...szám alatti Társasház szüntette meg.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes azt sem igazolta, hogy a közös fűtési rendszer megszüntetésére pontosan mikor került sor, melynek azért is jelentősége van, mert a felperes 1990. június 14-én szerezte meg a perbeli lakás tulajdonjogát. Előadta azt is, hogy amennyiben a követelés vele szemben lenne érvényesíthető, az elévült, illetve az 1991. június 24-én hozott közgyűlési határozat alapján érdemben is alaptalan.

A perben rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján az állapítható meg, hogy az alperesi társasház fűtését az ... számú Társasházban létesített kazánházból biztosították. A fűtés szolgáltatás megszüntetésének pontos időpontját és módját a felperes nem bizonyította, így azt sem, hogy lakásában a fűtés az alperes jogellenes magatartása következtében szűnt meg. Ennek bizonyítottsága esetén, amennyiben arra a felperes 1990. június 14-én történt tulajdonszerzését követően került volna sor, az alperes elévülési kifogása alapján a követelés elévülését kellett volna vizsgálni. Az alperes által csatolt okirati bizonyítékok között található 1994. május 12-én kelt levél szerint a felperes központi fűtés megszüntetésével kapcsolatos kárigényét az alperes továbbította az ...számú Társasház felé. A felperes kártérítési követelését tartalmazó levél azonban nem áll rendelkezésre, így bizonyítékként figyelembe nem vehető. Ezt követően a felperes az 1996. május 20-án kelt levelében érvényesítette ezen követelését a társasházzal szemben. Amennyiben eddig az időpontig az elévülésre nem került volna sor és ezen levél az elévülést megszakította volna, úgy a felperes 2003. szeptember 3-án előterjesztett viszontkeresete időpontjában az 5 éves elévülési idő eltelte miatt a követelés már elévült volna.

A felperes az elévülést megszakító körülményként különböző bírósági eljárásokra hivatkozott,

azonban az azokra vonatkozó okirati bizonyítékait nem csatolta, beszerzésükre irányuló bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így semmilyen módon nem igazolta az elévülés megszakadását.

Ezen túlmenően a felperes ez irányú keresete érdemben sem megalapozott, hiszen 1991. június 24-én a társasház közgyűlése akként határozott, hogy minden tulajdonos saját maga oldja meg a lakása fűtését, elképzelésének és anyagi lehetőségének függvényében, ezért a felperes az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket az alperesre nem háríthatja át.

A felperes tulajdonát képező lakásra az ingatlan-nyilvántartásban az alperes javára bejegyzett jelzálogjog, végrehajtási jog törlésére irányuló felperesi kereset is alaptalan, hiszen erre csak a bejegyzés alapjául szolgáló követelések kiegyenlítése esetén lenne lehetőség. A felperes azonban nem erre hivatkozott, hanem azt állította, hogy a terhek bejegyzése nem volt jogszerű, azonban ez a rendelkezésre álló adatok szerint nem állapítható meg.

Mindezekre tekintettel a törvényszék a rendelkező részben foglaltak szerint határozott és a felperes keresetét, valamint bizonyítási indítványait elutasította.

A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes perköltségének a megfizetésére, mely az alperes jogi képvisletével összefüggésben felmerült, és a 32/2003 (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított, az ÁFÁT is magába foglaló ügyvédi munkadíjból áll.

A felperes a perben teljes személyes költségmentességben részesült, így a le nem rótt kereseti illetéket helyette a 6/1986 (VI. 26.) IM. rendelet 13-14 §-a alapján az állam viseli.

A törvényszék a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viseléséről a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint határozott.

A fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

..., 2014. december 15. napján

... sk.
bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő