

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Cs. Kovács Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt **felperes (felperes címe)** felperesnek a HGBV-Szabó Ügyvédi Iroda (**alperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Hornyák Gábor ügyvéd) által képviselt **alperes (alperes címe)** alperes ellen közös költség megfizetése iránt indított perében - amely perbe a felperes pernyertessége érdekében a dr. Kulcsár István ügyvéd (**beavatkozó képviselőjének címe**) által képviselt Felperesi beavatkozó (**felperes címe**) beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2017. szeptember 27. napján kelt 35.P.24.929/2015/61. számú ítélete ellen a felperes által 62. és 65. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja és az alperesi marasztalás tőkeösszegét 895.649.- (nyolcszázkilencvenötezer-hatszáznegyvenkilenc) Ft-ra és ebből 542.630.- (ötszáznegyvenkétezer-hatszázharminc) Ft után 2002. december 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11%; 2005. január 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű; 288.897.- (kétszáznyolcvannyolcezer-nyolcszázkilencvenhét) Ft után 2010. január 1. napjától, 64.122.- (hatvannégyezer-százhuszonkettő) Ft után 2011. május 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára felemeli.

A felperes elsőfokú perköltségben marasztalásának összegét 1.422.200.- (egymillió-négyszázhuszonkétezer-kétszáz) Ft+áfa összegre, illetékben marasztalásának összegét 2.611.200.- (kétmillió-hatszáztizenegezezer-kétszáz) Ft-ra leszállítja. A magyar állam 80.800.- (nyolcvanezer-nyolcszáz) Ft illetéket visel.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 510.000.- (ötszáz tízezer) Ft+áfa fellebbezési eljárási költséget.

Köteles megfizetni a felperes az államnak - külön felhívásra - 2.253.700.- (kétmillió-kétszázötvenháromezer-hétszáz) Ft fellebbezési illetéket, 46.000.- (negyvenhatezer) Ft fellebbezési illetéket az állam visel.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 291.257 Ft-ot és ennek 2014. január 1-jétől járó kamatait, az ezt meghaladó keresetet elutasította.

A felperest marasztalta 15 napos teljesítési határidővel az alperes javára 1.902.295 Ft perköltségben, továbbá kötelezte, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 3.259.080 Ft le nem rótt kereseti illetéket. Az alperes illetékmentessége folytán 32.290 Ft illetéket az állam visel.

Az elsőfokú ítéletben rögzítettek szerint a felperes keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 27.809.457 Ft közös költség hátralék és ebből 5.572.541 Ft után 2000. április 1-től, 13.197.366 Ft után 2005. július. 1-től, 9.039.550 Ft után 2011. január 1-től járó kamatai megfizetésére. Kérte továbbá az alperes marasztalását 507. 653 Ft és ennek 2010. január 1-től járó, továbbá 720.390 Ft és ennek 2011. május 1-től járó kamataiban. Ezeket az összegeket külön közgyűlési határozattal célbefizetésként írta elő a felperes közgyűlése.

A felperes előadta, hogy az alperes tulajdonában áll 4 db albetét, ezek az 1. albetét 190/10000 tulajdoni hányaddal, a 2. albetét 143/10000 tulajdoni hányaddal, az 5. albetét 487/ 10000 tulajdoni hányaddal és a 44. albetét 249/10000 tulajdoni hányaddal. Az alperes 1997. július 1. és 2013. december 31. közötti időszakra nem a közgyűlési határozatok szerint előírt összegben teljesítette a közös költséget, ezért összesen 27.809.457 Ft tartozása keletkezett, valamint nem tett eleget a célbefizetésekről rendelkező közgyűlési határozatoknak sem, ezért áll fenn a fenti közös költségen túl további 507.653 Ft és 720.390 Ft célbefizetés tartozása.

A beavatkozó a keresetnek helyt adást kért.

Az alperes a kereset elutasítását és egyúttal 1.499.608 Ft beszámítását kérte, ugyanis állította, hogy a felperes az alperes tulajdonában álló 2. számú albetétet bérbe adta, amiből a fenti bevétele származott.

Felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 297. §-a alapján.

Az elsőfokú bíróság a keresetet csupán kis részben találta alaposnak.

Mindenekelőtt azt emelte ki, hogy csupán azokat a közgyűlési határozatokat értékelte az alperesi fizetési kötelezettség mértékét illetően, amelyekből kétségtől megállapítható volt az egyes tulajdonostársakra háruló fizetési kötelezettség mértéke. Azokat a közgyűlési határozatokat, amelyek nem tartalmazzak egyértelmű, konkrét megjelölést a fizetendő közös költség összegére, a felperesi kereset elbírálása során figyelmen kívül hagyta.

Vizsgálni kellett azt is, hogy az alperes tulajdonában álló 1. és 2. albetétek fűtött helyiségeknek minősülnek-e. E körben a 2/1966. (III.31) ÉM rendelet 3. § (1) bekezdését, 15. § (3) bekezdését, a 189/1998 (XI.23) Korm. rendelet 2. § a) pontját 6. §-át és 13. §-át vette alapul. Figyelemmel volt a felperesi társasház Szervezeti és Működési Szabályzata IV. b) pontjára.

Ezek szerint fűtöttnek csak az a helyiség tekinthető, amelyben fűtőtest van. Az 1. és 2. albetétben nincs fűtőtest, ezért ezeket az albetéteket nem lehet fűtött helyiségeknek tekinteni. Az volt az álláspontja, hogy annak elbírálása, hogy egy helyiség fűtött vagy nem, nem szakkérdés, hanem jogkérdés, ezért az e körben előterjesztett és szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt, mint szükségtelent elutasította. Vizsgálta az elsőfokú bíróság azt is, hogy az előzőekben hivatkozott albetétekben nincs vízvételi lehetőség, amin nem változtat az a tény sem, hogy a pincészinon külön közös vízvételi lehetőség van. A konkrét elszámolást megelőzően állást foglalt abban a kérdésben is, hogy a 2/1997. számú közgyűlési határozattal előírt lakásonkénti 1066 Ft kazán karbantartás és működtetési díj sem terhelheti az 1. és 2. albetétek tulajdonosát, ugyanis ezek nem lakás albetétek.

A felperesi társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának IV. pontja az üzemeltetési költségekkel kapcsolatosan rendelkezik úgy, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak az üzemeltetési költségek kétszeresét kell közös költségként megfizetni a Társasház részére.

A 44. albetétet illetően a felperes és a **P-K Kft.** között 2001. február 28-án létrejött megállapodás szerinti díjak nem terhelhetik az alperest, miután az alperes a szerződésben félként nem vett részt. Ebből viszont az következik, hogy ezen albetét vonatkozásában az alperes azokat a költségeket és díjakat köteles teljesíteni közös költség címén, amit a tulajdonostársak a közgyűlésen e vonatkozásban előírtak. Megállapítható volt az is a **V-T. Kft.** szakvéleménye és **P.Gy.** tanúvallomása alapján, hogy ez az albetét nem vált le a társasház fűtési rendszeréről, valamint annak fűtött térfogata 547 légm³.

Ugyancsak a szakvéleményből megállapítható, hogy az 5. albetét 888 légm³.

A konkrét elszámolást illetően az elsőfokú bíróság vizsgálta a peres felek által a perbeli időszakra előterjesztett kimutatásokat. Arra a megállapításra jutott, hogy az alperes által készített kimutatás alapján számolható el az alperes fizetési kötelezettsége.

A peres iratokhoz 18. sorszám alatt csatolt táblázatból megállapítható, hogy az ott levezetett számítás az 1. és a 2. albetétet illetően helytálló, ezen albetétek után az alperesnek a perbeli időszakban nem keletkezett hátraléka.

Az alperes táblázatos kimutatása az 5. albetét vonatkozásában szintén helytálló, kivéve a fűtési díjat. Az alperes az elszámolásában 809 légm³-ból indult ki, a szakvélemény alapján azonban 889 légm³-rel kell számolni az 5. albetét fűtött légtérfogataként. Ennek eredményeként a perbeli időszakra az alperesi kimutatásban szereplő összegnél 590.982 Ft-tal többet kell figyelembe venni.

A 44. albetétet illetően az alperesi kimutatás a vízmelegítési díj és a fűtési díjösszege vonatkozásában nem helytálló. Ennek oka, hogy az alperes az előzőekben már írtaknak megfelelően itt sem a helyes légm³ adattal számolt.

A perbeli időszakra az alperest vízmelegítési díjként 1.044.127 Ft-tal több terheli, mint amennyit a kimutatásban elszámolt. A fűtési díj vonatkozásában pedig 1.409.320 Ft-tal kell többet elszámolni - az 547 légm³ figyelembevételével - a perbeli időszakra, mint amennyit az alperes 18. sorszám alatti kimutatásában feltüntetett.

Az alperes terhére kell többlet közös költségként elszámolni a perbeli időszakra 3.093.569 Ft-ot.

Nem volt vitatott a felek között az alperes által a perbeli időszakban teljesített közös költség és a célbefizetések összege, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján e körben nem folytatott le bizonyítást.

Összevetve az egyes évekre a fenti elvek alapján meghatározott előírásokat a nem vitatott alperesi teljesítésekkel, az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy 1997-ben, 2000-ben és 2005-től 2013-ig az alperesnek túlfizetése volt. Hátraléka csupán 1998-ban, 1999-ben, 2001-ben, 2002-ben, 2003-ban és 2004-ben volt.

Ennek megfelelően az egyes túlfizetések, illetve az egyes évekre keletkezett hátralékok elszámolását illetően a régi Ptk. 293. §-a szerint a teljesítést elsősorban költségre, azután a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni. Ezen elszámolás eredményeként azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy 2013. december 31-én az alperes tőketartozása 291.257 Ft.

Osztotta az elsőfokú bíróság a felperes jogi álláspontját az alperesi beszámítási kifogással kapcsolatosan. A régi Ptk. 297. § (1) bekezdése szerint ugyanis nincs helye beszámításnak olyan szolgáltatással szemben, amelyet megállapodás alapján meghatározott célra kell fordítani.

A közös költséget pedig - az alapító okirat, illetve az SZMSZ rendelkezése folytán - nyilvánvalóan a

lakóépület üzemeltetésére és fenntartására kell fordítani, ezért a közös költséggel szemben nincs helye beszámításnak.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 291.257 Ft-ot és ezen összeg után 2014. január 1-jétől a kifizetésig járó késedelmi kamatokat.

A perköltségről a pervesztesség-pernyertesség arányára figyelemmel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és az alperes 27.809.457 Ft-ban és ennek kamataiban továbbá célbefizetés jogcímén 507.653 Ft-ban és ennek 2010. január 1-től járó kamataiban, valamint 720.390 Ft és ennek 2011. május 1-től járó kamataiban történő marasztalását kérte.

Másodlagosan a követelésösszezszerűségét 26.752.198 Ft-ban és ennek el 2005. október 1-től járó kamataiban jelölte meg.

Harmadlagosan a tőkekövetelés összegét 19.009.690 Ft-ban és ennek 2005. október 1-től járó kamataiban tartotta fenn.

Kérte az alperes perköltségben marasztalását is.

Mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Szervezeti és Működési Szabályzat IV. fejezetében foglaltakat, ami szerint a nem lakás céljára használt külön tulajdonú ingatlanokra az éves költségvetéssel egységben megállapított közös költség mérték kétszeresét kell figyelembe venni. Nincs külön elszámolási kötelezettség a fűtési díjra és a közös tulajdonú kazán által előállított melegvíz díjára sem. Így tehát ezek a közös költség részei, ebből pedig az következik, hogy ezek vonatkozásában is alkalmazni kell az SZMSZ IV. fejezetében előírt kétszeres szorzót.

Téves - a fellebbezésben írtak szerint - az a megállapítás is, amely szerint kizárólag a közgyűlési határozatban meghatározott „szavakat és számokat” kellett figyelembe venni az alperesi fizetési kötelezettség mértékének a meghatározásakor. A felperes jogi álláspontja az volt, hogy az elsőfokú bíróság súlyosan megsértette a Pp. 215. §-ában foglaltakat. Az elsőfokú bíróságnak ugyanis nem volt lehetősége arra, hogy az alperes által elismertnél is alacsonyabb összegű közös költség fizetési kötelezettséget állapítson meg ítéletében, ugyanis ez eredményezte azt, hogy bizonyos évek tekintetében túlfizetést állapított meg az alperes javára. Az alperes azzal, hogy bizonyos mértékben a felperes számára teljesített, a teljesítése szerinti összegben fizetési kötelezettségét is elismerte.

Kifogásolta, hogy az ítéletből nem vezethető le és nem ellenőrizhető a bíróság által elvégzett számítások helyessége.

Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt a tényt is, hogy nem a közgyűlési jegyzőkönyvek, hanem a közgyűlési meghívók mellékleteként megküldött közös költség táblázatokban rögzített összezszerűséget kell figyelembe venni, és ez irányadó az alperes fizetési kötelezettségére is. Az alperes ezeket a közgyűlési határozatokat - amelyek a meghívó mellékletét képező táblázatok elfogadását is tartalmazták - nem támadta meg, így azok olyan érvényes határozatok, amelyeket mindenképpen figyelembe kell venni az elszámolásnál. Ezeknek a közgyűlési határozatoknak a felülvizsgálatát jelentené, hogyha a bíróság az ott rögzítettekkel ellentétes összegű fizetési kötelezettséget állapítana meg a tulajdonostárs terhére. Utalt e körben a 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 42. § (1) bekezdésére. Kiemelte, az alperes nem is hivatkozott az egyes határozatok érvénytelenségére. Erre lehetősége sem volt, ugyanis a közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítása iránti per megindítására a Tht. a határozat meghozatalától számított 60 napos határidőt biztosít, ami rég lejárt. Arra is hivatkozott, hogy a 2008. szeptember 16-ai közgyűlési meghívó melléklete tételesen tartalmazza a 2008. évi költségvetést is, amelynek része a fizetendő

közös költséggel kapcsolatos közös képviselői kimutatás. Az e tárgybán tartott közgyűlésen a tulajdonostársak a költségvetést elfogadták, ezzel elfogadták az egyes tulajdonosokat terhelő közös költség mértékét is a meghívóhoz mellékelt kimutatás szerint. Az egyes közgyűlési jegyzőkönyvekben rögzített határozat a közös költség, a fűtési díj, vagy a felújítási alapra vonatkozóan csak a számítás alapjául szolgáló tulajdoni hányadra vagy légm³-re vetítendő számadatokat tartalmazzák. Utalt arra is a fellebbezés, hogy a felperesi társasház több közgyűlési határozatát illetően a bíróság jogerősen megállapította azok érvénytelenségét.

Állította a felperes, hogy az 1. és a 2. albetétek tekintetében sem hideg vízre, sem vízmelegítésre vonatkozóan nem állított be fizetési kötelezettséget az alperes terhére, ami egyértelműen megállapítható a 2016. január 27-ei keresetpontosításából. A célbefizetéseket illetően az volt az álláspontja, hogy az azzal kapcsolatos alperesi hátralékot az eltérő kamatszámítás miatt külön kell kezelni a folyamatos hátralékot jelentő üzemeltetési, közös költség fizetési kötelezettségtől.

A 44. albetétettel kapcsolatosan pedig azt emelte ki, hogy közgyűlési határozattal állapították meg a havonta fizetendő és a fűtési költséget is magában foglaló közös költség fizetési kötelezettséget, amelynek a felülvizsgálatára már nincs mód. Kiemelte a 2003. évi CXXXIII. törvény 22. § (3) bekezdésében a tulajdonos helytállási kötelezettségét szabályozó rendelkezést. Hangsúlyozta, egyértelműen megállapította a bíróság a perben, hogy a 44. albetét a társasház fűtési rendszeréről nem vált le. Szintén szakértői vélemény támasztja alá ezen albetét valós fűtött térfogatát, amelyet a peres felek nem is vitattak. A különbség mindössze annyi volt, hogy a szakértő által megállapított 573,62 m³ helyett csupán 547 m³-t vett figyelembe az ítélet második oldal második bekezdésében az elsőfokú bíróság. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt is, hogy az SZMSZ elfogadását követő időszakban a per eldöntése szempontjából irreleváns a fűtött térfogat tényleges mértéke. Az SZMSZ-t megelőző időszakban pedig a korábban hatályban volt 2/1966. (III.31.) ÉM rendelet alapján a fűtési díjterhelések összege utóbb már nem tehető vitássá. Arra is hivatkozott felperes, hogy a 13/2008. számú közgyűlési határozat szerint a fűtés és melegvíz szolgáltatással kapcsolatos kétszeres üzemeltetési közös költség sem tehető alappal vitássá. E körben kiemelte a Tht. 56. § 2. 1. pontjának a fogalommeghatározását is. Ennek helyes értelmezése szerint akkor nem sorolható a közös költség körébe a közüzemi költség, ha annak megfizetésére a tulajdonostárs az egyedileg mért fogyasztás alapján és nem a társasházi közös tulajdoni hányadának megfelelően köteles. Kiemelte, hogy 2009-ben az alperes az 1. és a 2. albetét vonatkozásában 80%-os fűtési díj közös költség csökkentést kért öt évre visszamenőlegesen, ezt a kérelmét azonban a tulajdonostársak a 4/2009. (XI. 9.) számú határozatukkal elutasították. 2007-től 2013-ig a fűtési közös költség díjába beépítették az új kazán létesítésének a költségét is. Az elsőfokú bíróság a per teljes időszakára mellőzte az 5%-os mértékű technikai vízdíj felszámítását is az alperes terhére. Nem állapítható meg az elsőfokú bíróság ítéletéből az sem, hogy az egyes évekre általa rögzített túlfizetést milyen számítás eredményeként határozta meg. Tévedett az elsőfokú bíróság abban is, hogy a 44. albetétet illetően vízórás elszámolást alkalmazott, holott a 2001. óta étteremként működő albetét nem vízórás. Az elsőfokú bíróság ítélete több százezer forintos kivonási hibát is tartalmaz.

Alkalmatlannak ítélte az alperes elszámolását, ugyanis az abban rögzítetteket a per során az alperes nem tudta bizonyítani. Alaptalanul hagyta figyelmen kívül elszámolása során az elsőfokú bíróság a 2001. február 28-ai megállapodást.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a másodlagos és a harmadlagos kereseti kérelmeket nem vizsgálta, azok elbírálását indokolatlanul mellőzte.

Fellebbezéséhez csatolta a 2008. szeptember 25-ére és 30-ára összehívott közgyűlés meghívóját, a közgyűlés részletes jegyzőkönyvét és a 2008. január 1-jétől aktuális, szintén a meghívóhoz csatolt és a 2008. szeptember 30-án megtartott közgyűlés által elfogadott egyösszegű előírásokat is.

A beavatkozó a fellebbezésnek helyt adást kért.

Az alperes a fellebbezéssel szemben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes fellebbezési eljárási költségeiben marasztalását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

Nem osztotta a másodfokú bíróság a felperesnek az SZMSZ IV. fejezetével kapcsolatos értelmezését. A nem lakás céljára szolgáló albetéteket vagy a nem lakás céljára használt lakásokat illetően a Szervezeti és Működési Szabályzat akként rendelkezik, hogy „az SZMSZ hatályba lépésével egyidejűleg a nem lakás céljára használt külön tulajdonú ingatlanokra az éves költségvetéssel egységben megállapított közös költség mérték 2-szeresét határozza meg. Ennek számításakor az üzemeltetési költséget és indokolt esetben víz- csatorna díj átalányt kell figyelembe venni. Ezen alapszabályok figyelembevételével a nem lakás céljára használt ingatlanok közös költségének mértékét a továbbiakban az éves költségvetéssel egy időben, a közgyűlés határozza meg.”.

A Szervezeti és Működési Szabályzatnak az idézett rendelkezése nyilvánvalóan azt a célt szolgálja, hogy a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok rendeltetésszerű használatával szükségképpen felmerülő többletköltségeket annak az albetétnek a tulajdonosa viselje, akinek az ingatlanhasználatára kapcsán ezek a többletköltségek felmerülnek.

Az 1977. évi 11. tvr., az 1997. évi CLVII. törvény nem határozta meg a közös költség, üzemeltetési költség fogalmát, szemben a jelenleg hatályos 2003. évi CXXXIII. törvény 56. § 2. pontjával. Arra helytállóan hivatkozott a felperes a fellebbezésében, hogy ez utóbbi jogszabályi rendelkezés a közös költség fogalmi körébe sorolja a közüzemi szolgáltatások díjának a kifizetését is. A jogszabály azonban a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához szükséges közüzemi szolgáltatások díjának a kifizetését tekinti üzemeltetési költségnek. Az egyes albetétek fűtési díja pedig nem a közös tulajdon rendeltetésszerű használata körében felmerült költség, hanem az adott külön tulajdonban lévő albetét rendeltetésszerű használatához tartozó költség. Ebből viszont az következik, hogy az egyes nem lakás céljára szolgáló albetétek tulajdonosai az adott albetétre eső fűtési díj kétszeresének a megfizetésére az SZMSZ IV. fejezete alapján nem kötelezhetőek. A víz- és csatornadíjakat illetően az SZMSZ csupán indokolt esetben teszi lehetővé, hogy a nem lakás céljára szolgáló ingatlan tulajdonosa az egyébként megállapított díjak kétszeresét viselje.

Az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette a perbeli időszakban született közgyűlési határozatok tartalmát. Helytállóan járt el, amikor az egyes közgyűlési határozatokban megjelölt szorzószámok alkalmazásával állapította meg az alperes által fizetendő közös költség mértékét. A tulajdonostársak számára a közgyűlési meghívóhoz mellékelte költségvetés, az egyes albetétekre irányadó közös költség összege csak az esetben tekinthető a közgyűlési határozat részének, ha az abban írt összepszerűség megegyezik a határozatban foglalt szorzószámok alkalmazásával kiszámolt fizetési kötelezettségnek. A perbeli esetben azonban ez a feltétel nem volt megállapítható. Például a 2005. évi írásbeli szavazáshoz mellékelte közös költség táblázatban foglalt összepszerűség értelmezhetetlen és az nem feleltethető meg az ezen írásbeli szavazás során hozott közgyűlési határozatban rögzítetteknek. A felperes álláspontja egyúttal azt is eredményezné, hogy a közös képviselőnek vagy a költségvetés készítőjének a számszaki hibája, ténybeli tévedése a közgyűlési határozat megtámadása hiányában egyes tulajdonostársakra orvosolhatatlan sérelmet eredményezne. Amennyiben ez így lenne, az a közgyűlési határozat olyan tartalmi ellentmondását jelentené, ami annak érvényességétől függetlenül végrehajthatatlan lenne. Ez esetben ugyanis éppen a tartalmi ellentmondás eredményeként alkalmatlan lenne a tulajdonostársak fizetési kötelezettsége mértékének a megállapítására.

Az tény, hogy a 13/2008. számú közgyűlési határozat és a közgyűlési meghívó mellékletében

kimunkált egyes albetétekre vonatkozó fizetési kötelezettség a határozatban rögzített szorzók alkalmazásával egyértelműen beazonosítható. A határozat kifejezetten kimondja, hogy a tulajdonostársak egyhangúan elfogadták a közgyűlési meghívó mellékletét képező 2008. évi költségvetést. Ezen túl a határozat azt is leszögezi, hogy „A kétszeres szorzó alkalmazása a hatályos SZMSZ szerint történik”. Az SZMSZ IV. fejezete azonban - amint azt a másodfokú bíróság az előzőekben már kifejtette - nem teszi lehetővé a kétszeres szorzó alkalmazását a költségvetés részét képező teljes közös költség kimutatásban írtakra. Ilyen körülmények között alappal döntött úgy az elsőfokú bíróság, hogy az alperes fizetési kötelezettsége mértékének a meghatározásakor a közgyűlési határozatban rögzített szorzószámokat kell alkalmazni.

A felperes fellebbezésében kiemelte azt is, hogy az 1. és a 2. albetét esetében nem is számolt vízdíjat. Ez tény, ugyanakkor a 2008. évi közgyűlési meghívó mellékletei közt szereplő közös költség kimutatásban az alperes terhére ezen albetétek vonatkozásában is elszámolt a felperes kétszeres vízdíjat.

Arra helytállóan hivatkozott a felperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság - nyilvánvaló elírási hiba folytán - a 44. számú albetétet esetében 574 légm³ helyett 547 légm³-rel számolt.

Alaptalan azonban a fellebbezés a fűtési díjakkal kapcsolatos további hivatkozásokat illetően.

Az igaz, hogy a 2/1966. (III. 31.) ÉM rendelet perbeli időben részben hatályban volt 23. §-a a fogyasztó számára a díjjal kapcsolatos kifogás közlésére nyolc napos jogvesztő határidőt írt elő. Ez a rendelkezés sem alapozza meg azonban az alperes kétszeres fűtési díjfizetési kötelezettségét. A felperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezésben írt határidő nyilvánvalóan az esetben volt irányadó, hogyha az üzembentartó a rendelet 19-22. §-ai szerinti elszámolást elkészítette és - a rendeletben írt formában - közölte azt a fogyasztóval. A perben olyan adat nem merült fel, hogy a felperesi társasház, mint üzembentartó a hivatkozott jogszabály szerinti elszámolást elkészítette volna és a jogszabályban írtak szerint közölte volna a díjat a fogyasztóval. Ennek hiányában közömbös a felperesnek a nyolc napos jogvesztő határidővel kapcsolatos fellebbezési hivatkozása.

Az 1. és 2. albetéteket illetően csökkentett összegű fűtési díj megállapítására sem volt mód a 189/1998. (XI.23.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdése szerinti feltétel hiányában. Ennek folytán a felperesi kereset elbírálása szempontjából közömbös a társasház 4/2009. (11. 09.) számú határozata. Azt helytállóan rögzíti a felperes a fellebbezésében, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezik az 5%-os, úgynevezett technikai vízdíjról. Mivel az egyes közgyűlési határozatok erre nézve nem tartalmaznak rendelkezést, ezért az alperes terhére ilyen tétel elszámolására nincs lehetőség.

Megfelelően alkalmazta az elsőfokú bíróság az egyes közgyűlési határozatokat a vízőrás és vízőra nélküli albetétek esetében.

A felperes sérelmezte a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a 44. számú albetét esetében vízőrás közös költséggel számolt. A felperes a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 20.P.50.326/2010/6/F/10. alatt csatolta a D. Rt. 2005. áprilisi kimutatását a mellékvízmérők vízdíj elszámolásáról. Ebből az állapítható meg, hogy a 44. albetét nem rendelkezik mellékvízmérővel, mert a kimutatás nem tünteti fel. Az alperes a PKKB iratai között szereplő 20.P.50.326/2010/14. számú ellenkérelmében ezzel kapcsolatosan azt adta elő, hogy az étteremként üzemelő 44. albetét (korábban hús- hentesárú üzlet) „kezdetektől fogva” önálló vízmérővel rendelkezett. Ezt az alperesi hivatkozást támasztja alá a felperes 1/2001.(II.8.) számú közgyűlési határozata, amiben a felperes tudomásul vette, hogy az étterem hideg víz ellátására, valamint ennek megfelelően a csatorna szolgáltatásra is - szintén a társasház hálózatát kihagyva - az üzemeltető önálló mérőóra alapján, közvetlenül a szolgáltatóval szerződik. A közgyűlés döntése a felperes és a P-K. Kft. között 2001.

február 28-án kötött szerződés 4. pontjaként szerepel. Ennek megfelelően tehát a 44. albetét nem mellékvízmérővel, hanem önálló vízmérővel rendelkezik, annak a fogyasztása tehát nem is szerepelhet a **D.** Rt. mellékvízmérőkre vonatkozó kimutatásában. Ilyen peradatok mellett az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, következtetése nem volt irratellenes, vagy okszerűtlen, ezért annak felülmérlegelése sem volt indokolt.

Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját a korábbi bérlővel kötött szerződésnek a fűtési díjjal kapcsolatos rendelkezését illetően is. E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet helyes indokaira utal.

Téves azonban az elsőfokú bíróság azzal kapcsolatos következtetése, hogy az alperest azért nem terheli a kazán karbantartási díja, mert a közgyűlési határozat lakásonkénti teherviselést rögzít e körben. Egyrészt a Tht. 4.§ (1) bekezdése szerint a lakásra vonatkozó rendelkezéseket - e törvény eltérő rendelkezésének hiányában - alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is. Másrészt a kazán az alapító okirat szerint közös tulajdon, így annak karbantartására a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában kötelesek [Tht. 24.§ (1) bekezdés], függetlenül attól, hogy azt használják-e vagy sem.

Alaptalan a felperes fellebbezési hivatkozása a vonatkozásban, hogy az alperes által teljesített összeg egyúttal a fizetési kötelezettség teljesítés szerinti elismerését is jelentené. A különböző összegű és a pert megelőző alperesi teljesítések ugyanis nem tekinthetők a régi Ptk. 242.§ (1) bekezdése szerinti tartozáselismerésnek a (2) bekezdésben írt, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozat hiányában.

Nem mulasztott az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor a felperes által másodlagos, illetve harmadlagos keresetnek nevezett összegszerűségek vonatkozásában külön nem rendelkezett. Az, hogy a felperes esetlegesen több marasztalási összeget is megjelöl, de ez nem érinti sem a ténybeli, sem a jogi alapját a követelésének, nem teremt sem látszólagos, sem valóságos keresethalmazatot.

A fentiek előrebocsátása után a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által helytállóan rögzített közgyűlési határozatok alapján - amelyek érvénytelenségének a megállapítására nem került sor - az alperes fizetési kötelezettségének a mértékét a következők szerint állapította meg a perbeli időszakra.

Az alperes tulajdonában álló 4 albetét összes tulajdoni hányada 1069/10000, $(190+143+487+249)$. Az 5. és a 44. albetét után terheli az alperest fűtési díjfizetési kötelezettség, ami 1462 $\text{l\ddot{e}gm}^3$ $(888+574)$.

1997. július 1-től szeptember 30-ig 50 Ft/tulajdoni hányad fizetési kötelezettség terhelte az alperest, ami havi 53.450 forintnak felel meg. 1997. október 1-től december 31-ig üzemeltetési és felújítási költség címén 53.450 Ft (1069×50) , fűtési költség címén 26.316 Ft (1462×18) , kazán karbantartási díjként 2120 Ft (2×1060) , vízmelegítési díj címén 3882 Ft (2×1941) terhelte az alperest. Ez utóbbi díjjal kapcsolatosan megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a felperes az 5. számú albetétnél egy fővel számolta ezt a díjat. Egyéb adat hiányában a másodfokú bíróság a 44. számú albetétnél is egy fővel számolt. Ezek együttes összege havi 85.768 forintnak felel meg. Ennek megfelelően tehát az alperes 1997. évre összesen 417.654 Ft-ot volt köteles megfizetni $(160.350 + 257.304)$. Az alperes nem vitatott teljesítése erre az évre 552.360 Ft, ami 134.706 Ft túlfizetés jelent.

1998. január 1-től április 30-ig az alperesi fizetési kötelezettség havi összege 85.768 Ft volt. 1998.

május 1-től december 31-ig üzemeltetési költség címén 69.485 Ft (1069x65), fűtési díj címén 26.316 Ft (1462x18), vízmelegítési díj címén 13.984 Ft (487+249x19), kazán karbantartási díjként 2120 Ft (2x1060) terhelte az alperest, ami összesen 111.905 Ft havi fizetési kötelezettségnek felel meg. Az 1998. évre tehát az alperesnek 343.072 Ft-ot (85.768x4), továbbá 895.240 Ft-ot (111.905x8), összesen 1.238.312 Ft-ot kellett megfizetnie. Ezzel szemben az alperesi teljesítés összege ebben az évben 1.150.430 Ft volt, így 87.882 Ft hátraléka keletkezett.

1999. január 1-től április 30-ig az alperes által fizetendő közös költség összege változatlanul havi 111.905 Ft volt, ami 4 hónapra 447.620 Ft fizetési kötelezettséget jelentett.

1999. május 1-től december 31-ig üzemeltetési költség címén havi 68.416 Ft (1069x64), vízmelegítési díj címén 13.984 Ft (736x19), fűtési díj címén 26.316 Ft (1462x18), kazán karbantartási díj címén 11.776 Ft (736x16), összesen 120.492 Ft/hó fizetési kötelezettsége volt az alperesnek. Ezzel szemben az alperes erre az időszakra havi 127.242 Ft-ot ismert el. Így 8 hónapra összesen 1.017.936 Ft (127.242x8) terhelte az alperest. Az 1999. évre tehát a teljes fizetési kötelezettség 1.465.556 Ft volt, ezzel szemben az alperes 1.219.075 Ft-ot fizetett, így ez évre hátraléka 246.481 Ft.

2000. január 1-től április 30-ig a 127.242 Ft/hó közös költséggel számolva 508.968 Ft-ot kellett az alperesnek fizetnie. 2000. május. 1-től december 31-ig havi 113.314 Ft (1069x106) közös költség, 30.702 (1462x21) fűtési díj és 25.656 Ft (1069x24) felújítási alap fizetési kötelezettsége volt az alperesnek, ami havi 169.672 forintnak felel meg. Ezek együttes összege 8 hónapra 1.357.376 Ft. Az alperes éves fizetési kötelezettsége 1.866.344 Ft, teljesítése 2.095.145 Ft, a túlfizetése 228.801 Ft volt.

2001. január 1. és április 30. között az alperest havi 169.672 Ft közös költség fizetési kötelezettség terhelte, ami 678.680 Ft. 2001. május 1-től december 31-ig üzemeltetési költség címén 183.868 Ft-ot (1069x86x2), vízmelegítési díj címén 17.664 Ft-ot (736x24), fűtési díj címén 33.626 Ft-ot (1462x23), felújítási alapként pedig 23.518 Ft-ot (1069x22) volt köteles megfizetni az alperes, ez havi 258.676 Ft költséget jelent. Ez nyolc hónapra összesen 2.069.408 Ft. 2001-ben tehát az alperes fizetési kötelezettsége 2.748.088 Ft (678.680+2.069.408) volt, a teljesítése 1.939.974 Ft, így a hátraléka 808.114 Ft.

2002-ben nem változott a fizetési kötelezettség mértéke, ennek megfelelően erre az évre 3.104.112 Ft-ot kellett volna az alperesnek megfizetnie (258.676x12). Ezzel szemben teljesítése 1.294.391 Ft volt, a hátraléka tehát 1.809.721 Ft.

2003-ban az alperes az albetétek után havonta 297.182 Ft (1069x139x2) üzemeltetési költséget, 13.984 Ft (736x19) vízfelfelelegítési díjat, 27.778 Ft (1462x19) fűtési díjat havonta összesen 338.944 Ft közös költséget volt köteles megfizetni. Ez egy évre 4.067.328 Ft-ot (338.944x12) jelent. Az alperes teljesítése 2003-ban 2.032.169 Ft volt, hátraléka ennek megfelelően 2.035.159 Ft.

2004-ben az üzemeltetési költség 303.596 Ft. (1069x142x2), a vízmelegítés díja 15.456 Ft (736x21), a fűtés díja pedig 30.702 Ft (1462x21) volt. Ez havi 349.754 Ft közös költségnek felel meg, ami egy évre 4.197.048 Ft. Ebben az évben az alperes 2.360.988 Ft-ot teljesített, ezzel 1.836.060 Ft hátraléka keletkezett.

2005-től kezdődően a felperes közgyűlése a fizetendő közös költség megállapításakor különbséget tett vízórás és vízóra nélküli albetétek között. Ennek megfelelően 582 tulajdoni hányad (190+143+249) vonatkozásában a vízórás elszámolás, míg 487 tulajdoni hányad vonatkozásában a

vízóra nélküli elszámolást kellett alkalmazni. E szerint az alperest 88.464 Ft (582x76x2), valamint 108.114 Ft (487x111x2) üzemeltetési költség, 16.928 Ft (249+486x23) vízmelegítési díj és 33.626 Ft (1462x23) fűtési díj, továbbá 6400 Ft (4x1600 Ft) közös képviseleti díj fizetési kötelezettség terhelte. Ez havonta 253.532 Ft közös költséget jelent, ami éves szinten 3.042.384 Ft. 2005-ben az alperes 3.080.483 Ft-ot fizetett meg a felperes részére, így 38.099 Ft-os túlfizetése keletkezett.

2006-ban nem változott a fizetendő közös költség mértéke, tehát éves szinten 3.042.384 Ft terhelte az alperest, akinek a teljesítése 2.930.136 Ft volt, így erre az évre a hátraléka 112.248 Ft.

2007. január 1-től december 31-ig - figyelemmel 28%-os emelésről rendelkező közgyűlési határozatra - üzemeltetési költség címén 113.234 Ft-ot (582x97,28x2), továbbá 138.386 Ft-ot (487x142,08x2), 21.668 Ft (249+486x29,44) vízmelegítési díjat 43.041 Ft (1462x29,44) fűtési díjat és 8192 (4x2048) közös képviselői díjat, összesen havi 324.521 Ft közös költséget volt köteles az alperes megfizetni. Ez 2007-re 3.894.252 Ft közös költséget jelent. Ezzel szemben az alperes teljesítése 3.174.314 Ft volt és ezzel 719.938 Ft hátraléka keletkezett.

2008. január 1-től 2013. december 31-ig az alperesnek üzemeltetési költség címén 143.246 Ft-ot (1069x67x2), fűtési díj címén 97.954 Ft-ot (1462x67), vízdíj címén 18.993 Ft-ot (487x39) vízmelegítési díjként 28.704 Ft-ot (736x39) kellett megfizetnie, azaz havonta 288.897 Ft közös költséget. Ez egy évre 3.466.764 Ft-ot jelent. 2008-ban az alperes 3.550.561 Ft-ot teljesített, így 83.797 Ft-os túlfizetése keletkezett.

2009-ben az alperes nem vitatott teljesítése 5.303.852 Ft volt. A változatlan összegű 3.466.764 Ft-os előíráshoz képest tehát 1.837.088 forinttal fizetett többet.

2010-ben az alperes 7.023.241 Ft-ot fizetett a felperes részére, ezzel a túlfizetése ebben az évben 3.556.477 Ft volt.

2011-ben 4.010.276 Ft-ot fizetett, ami 543.512 Ft-tal több, mint az előírás szerinti 3.466.764 Ft.

2012-ben az alperes 3.772.736 Ft-ot teljesített, erre az évre a túlfizetése 305.972 Ft.

2013-ban 3.851.303 Ft teljesítésére került sor, így az erre az évre elszámolható túlfizetése 384.539 Ft.

A felperes fellebbezési kérelme szerinti bontásban tehát 1997. július 1-től 2002. december 31-ig az alperes hátraléka 2.588.691 Ft, 2003. január 1-től 2007. december 31-ig 4.665.306 Ft. 2008. január 1-től 2013. december 31-ig 6.711.367 Ft túlfizetése keletkezett. A két összeg egybeszámításával az alperes tartozása 542.630 Ft. Miután a hátralék 1997. július 1. és 2007. december 31. között keletkezett, így a terhére megállapítható közös költség hátralék után a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján 2002. december 1-től köteles a kamatokat is viselni.

A fent részletezett elszámolásra figyelemmel az alperest 2009-ben 288.897 Ft célbefizetés, míg 2011-ben 866.691 Ft célbefizetés terhelte. Az alperes 802.569 Ft-ot teljesített ezen a címen, így 2011-ben 64.122 Ft hátraléka keletkezett. A célbefizetesként előírt összeg megfizetésére az alperes a fellebbezési kérelemben megjelölt kezdő időpontoktól a kamatot is köteles viselni [rég Ptk. 301. § (1) bekezdés].

A fenti elszámolás eredményeként a másodfokú bíróság az alperest terhelő marasztalási összeget a rendelkező részben írtak szerint 895.649 Ft-ra felemelte, amit az alperes a 2003. évi CXXXIII. törvény 63. § (1) bekezdésének a rendelkezése folytán az 1977. évi 11. tvr. 10. § (1) d) pontja alapján, az 1997. évi CLVII. törvény 18. §-a alapján, valamint a 2003. évi és CXXXIII. törvény 24. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a felperesi társasház Alapító Okiratára, illetve Szervezeti és

Működési Szabályzatára - köteles megfizetni a felperes részére.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalási összeget felemelte, míg az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján nem érintette, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A marasztalási összeg felemelésének eredményeként részben változott a pervesztesség-pernyertesség aránya. A felperes 3%-ban lett pernyertes, ezért az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget a Pp. 81 § (1) bekezdése alapján ehhez igazodóan a másodfokú bíróság megváltoztatta és a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegét 1.422.200 Ft + áfa összegre leszállította.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a kereseti illetéket 1.500.000 Ft-tal számolta el. A per megindulásakor hatályos 1990. évi XCIII. törvény 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint a kereseti illeték legmagasabb összege 900.000 Ft volt. A másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdésének a rendelkezésére figyelemmel a felperest terhelő illeték összegét ennek figyelembevételével állapította meg 2.611.200 Ft-ban, elszámolva az alperes által a korábbi fellebbezési eljárásban le nem rótt fellebbezési illetéket is.

A fellebbezési eljárásban a fellebbezési pertárgyérték 28.746.243 Ft volt, a felperes 2 %-ban tekinthető másodfokon pernyertesnek, így a le nem rótt 2.299.700 Ft illetékből a felperes köteles megfizetni az államnak 2.253.700 Ft-ot, míg 46.000 Ft illeték az állam terhén marad [1990. évi XCIII. tv. 74. § (3), 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés].

Az alperesi másodfokú perköltséget a 32/2003 (VIII. 22) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg a másodfokú bíróság, figyelembe véve a fellebbezési eljárásban is a pervesztesség-pernyertesség arányát.

Budapest, 2018. április 27.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.

bíró

A kiadmány hitelül:
bírószági tisztviselő