

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Tokody Miklós ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperes által,
a Dr. Sárecz Judit Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen üzemeltetési díj megfizetése iránt indított perében,
a Fővárosi Bíróság 2011. május 23. napján kelt, 22.G.40.407/2004/164. számú ítélete ellen az alperes fellebbezése folytán, a 2011. december 2. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy az alperes eljárási illeték fizetésre kötelezését mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy - tizenöt nap alatt - fizessen meg a felperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság 164. sorszámú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 10.228.204 forintot és 4.335.593 forint tőke után 2001. július 1. napjától, 5.892.611 forint tőke után 2004. május 1. napjától járó késedelmi kamatot, melynek mértéke a 2001. július 1. napjától 2004. április 30-ig terjedő időre évi 11%-ban, 2004. május 1. napjától a teljesítésig terjedő időre, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összege. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.777.700 forint perköltséget, továbbá az államnak 530.600 forint illetéket.

Ítéletét az alábbiakkal indokolta:

A felperes 1993. január 20. napjára eső kezdő időponttól felszámolás alatt álló állami vállalat.

Az alperes 2007. augusztus 30-án átalakulással létrejött gazdasági társaság, amelynek közvetlen jogelődje az 1994. október 1-jén kelt alapító okirattal létrejött **K Kft.** volt.

A ..., ... helyrajzi számú, természetben ... terület, ... út ... szám alatti 20.443 m² területű ingatlan korábban a Magyar Állam tulajdonában állt, annak kezelője a felperes volt.

Az ingatlan tulajdoni lapján II/7. szám alatt az alperes jogelődje javára 3.311/20.445-öd tulajdoni hányad tekintetében jogutódlás jogcímén 1994. április 7-i érkezési idő feltüntetésével mellett tulajdonjogot jegyezték be azzal, hogy jogelődje a **K Vállalat**, illetve a **KK Kft.** Az alperesi jogelőd tulajdoni hányada 2001. szeptember 1-től 2004. január 1-ig terjedő időben 4.038/20.445-öd, 2004. január 1. napját követően 3.840/20.445-öd arányra módosult.

A felperes a perbeli ingatlanból különböző hányadokat értékesített, az adásvételi szerződésekben megjelölve azokat az épület- illetve ingatlanrészeket, amelyek kizárólagos használatára az ingatlanhányad tulajdonosa jogosult.

A felperes és az **M Rt.** között 1991. október 21-én létrejött adásvételi szerződésben a felek annak tárgyaként az ingatlanból 4200 m² földterületet, a rajta lévő 4637 m² épületingatlant, valamint a kazánház épület és a központi fűtőmű 40% tulajdoni hányadát jelölték meg.

A felperes és az **MÜ Kft.** között 2001. június 6-án adásvételi szerződés jött létre, amelyben a felek rögzítették, hogy a felperes árverésen történő értékesítésre meghirdette a fenti ingatlanban „üzemen kívül helyezett kazánházban 60 % tulajdoni hányadát, mely megfelel az egész ingatlanbani 120/20.445-öd illetőségnek”. A szerződő felek a vételárat 12.000.000 forint + áfa összegben határozták meg azzal, hogy a telek ára 1.800.000 forint, amely után áfa nem fizetendő.

A fenti szerződő felek 2001. június 20-án újabb adásvételi szerződést kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a felperes eladásra meghirdette a fenti „ingatlanból 3.713 m² területet kitevő” tulajdoni illetőségét, amely az egész ingatlanhoz képest 3.713/20.445-öd tulajdoni hányad. Megállapították, hogy „a terület beépítve nincs, de el van látva teherbíró vasbeton térburkolattal és a föld alatt fekvő közmű- és fűtési vezetékek, mint gépek, berendezések is az adásvétel tárgyát képezik.” A szerződő felek a vételárat a 3.713 m² telek figyelembevételével áfa-mentesen 56.000.000 forintban, a térburkolatot 39.900.000 forint + áfa, a csővezetéseket 100.000 forint + áfa összegben állapították meg, a nettó vételárat 96.000.000 forintban, a fizetendő áfát összesen 10.000.000 forintban határozva meg.

Ezen időpontra a felperes tulajdoni részesedése az értékesítések folytán 7.223/20.445-öd hányadra csökkent. A felperes a használatában maradt ingatlanrészt bérbeadással hasznosítja.

Az ingatlan több épületet foglal magában, melyek tekintetében a közüzemi szolgáltatások igénybevétele egységesen történt, majd az egyes ingatlanrészek értékesítését követően az új tulajdonosok a fogyasztás mérésére almérőket szereltettek fel. A közüzemi szolgáltatókkal változatlanul a felperes állt szerződéses kapcsolatban, a nevére kiállított számlákat a felperes kiegyenlítette és az egyes

díjakat a tulajdonostársakra továbbhárította, illetve részükre ezen túlmenően is különböző szolgáltatásokat nyújtott.

A felperes részben az általa az egyes ingatlanrészek eladására vonatkozó szerződés mellékleteként - közüzemi szolgáltatási szerződésnek nevezett - megállapodásokat kötött a tulajdonostársakkal, illetve bérlőkkel, amelyek mellékletében a szerződő felek megjelölték a felperes által nyújtott szolgáltatások díjait, így az elektromos energia, térvilágítás, víz és csatorna, fűtési díj, udvar- és járdatarakítás, tűzjelző-hálózat karbantartása, portaszolgálat (hasznos alapterület figyelembevételével), illetve 2% mértékű finanszírozási díjat.

A felperes a tulajdonostársak, illetve bérlők részére a fűtési szolgáltatást a részben felperesi „tulajdonban maradt” kazánház működtetésével nyújtotta, amelynek díját - évenként legalább egyszer felülvizsgálva - előzetesen közölte az igénybevevőkkel. A tulajdonostársak által használt épületek légköbméterének figyelembevételével 1994-ben 212, 1995. február 1-től 246, 1995. november 1-től 270 Ft/lm³/év + áfa összegben határozta meg a fizetendő díjat.

A felperes és az alperesi jogelőd között 1992. június 1-jén jött létre szerződés, amelyben a felperes vállalta az ingatlan folyamatos őrzését, személy- és teherporta működtetését. A személyporta működtetése kiterjedt a kulcsok őrzésére, nyilvántartására, az ott elhelyezett tűzjelző, illetve riasztó berendezés működtetésére. A felperes a szerződés szerint vállalta a telefonközpont működtetését és karbantartását, illetve a központi postázó működtetését is, mindösszesen havi 30.000 forint + áfa ellenében.

A felperes a felek közötti szerződéskötés nélkül az ingatlan üzemeltetésével összefüggő szolgáltatásokat nyújtott az alperes részére is, aki azt igénybe vette és az arra vonatkozóan kiállított számlákat kiegyenlítette. A számlákon a felperes ugyanazon tételeket tüntette fel, mint a más igénybevevőkkel megkötött szolgáltatási szerződésekben rögzítetteket.

Arra tekintettel, hogy az alperes a tulajdonjoga alapján birtokolt ingatlan egy részének használatát átengedte az érdekeltségi körébe tartozó **E Kft.**-nek, a felperes az alperes és az **E Kft.** nevére külön-külön számlát állított ki, de azt a felek közötti gyakorlatnak megfelelően az alperes teljesítette banki átutalással a felperes felé.

A felek egyező előadása szerint az alperes által használt ingatlanrész 8807 lm³, az általa az **E Kft.**-nek bérbe adott rész 4300 lm³ volt, a felperes a fűtési díjat ezen adatok figyelembevételével számlázta ki az alperesi jogelőd részére.

Az alperes az 1996. október 9-én kelt, a felperes felszámolójához címzett levelében rögzítette, hogy az ingatlanban lévő „épületek és a földterület rendeltetésszerűen külön nem használhatók, illetve hasznosíthatók, tehát a földterület a megfelelő arányokban a tulajdonostársak közös tulajdonában, illetve használatában van, s annak használatáról, esetleges hasznosításáról együttesen döntenek”. Ennek rögzítése mellett felszólította a felszámolót, hogy a földterületnek tulajdonostársakkal nem egyeztetett használatát, hasznosítását szüntesse meg.

Rögzítette továbbá, hogy az ingatlanon „a tulajdonostársakat és bérlőket érintő közös szolgáltatásokat - a ... úti bejárat portaszolgálatát kivéve - a **TÉ** külön szerződés nélkül, szokásszerűen végzi”. A portaszolgálatról kötött megállapodást az abban megjelölt 3 hónapos határidővel felmondta és kérte, „hogy a **TÉ** az összes

közös szolgáltatásról (porta, fűtés, stb.) egy hónapon belül készítsen egységes szerkezetű mindenre és minden tulajdonosra kiterjedő szerződésajánlatot, s ebben szabályozzuk a szolgáltatások tartalmát, minőségét, díjazását és időtartamát."

A felperes 1997. január 2-i dátummal szerződéstervezetet juttatott el az alpereshez, annak mellékletében részletesen feltüntetve az általa nyújtandó „szolgáltatásokat”. A melléklet rögzíti, hogy az alperes 13., 26. és 26/a. számú épületeket, illetve a 17. számú pincét felerészben használja. A közüzemi költségek között feltüntette az elektromos energiát, térvilágítási költséget, fűtési költséget, víz- és szennyvízköltséget, udvar- és járdatarakítást, tűzjelző-hálózat karbantartását, portaszolgáltatást és finanszírozási költséget.

A fűtési költség meghatározásánál rögzítette, hogy a fűtést 3 épület tekintetében összesen 8.807 lm^3 figyelembevételével számolja el, a portaszolgáltatás tekintetében az alperes által birtokolt hasznos alapterület 2430 m^2 figyelembevételével határozta meg, rögzítve, hogy a portaszolgáltatás éves költsége 3.557.500 forint. Finanszírozási költségként a tulajdonos- és bérlőtársak által használt közüzemi szolgáltatások után 2%-ot számolt fel, utalva arra, hogy az elektromos áram, földgáz, víz-, szennyvíz, stb. közüzemi költségeket a felperes megelőlegezi.

A felperes az ugyanezen napon kelt levelében - amelyet valamennyi tulajdonostársához címzett - közölte az igénybe vett szolgáltatások 1997. évi árait; rögzítette, hogy a szolgáltatási csomag továbbra is egységes és részeire nem bontható azok komplex jellege miatt. A kalkulációt ennek megfelelően készítette el, amely „érdemi nyereséget nem tartalmaz”, utalva a „jellemzően munkabérterhes” szolgáltatásokra, 25%-os áremelést közölt.

A felperes a fűtési díj 1997. évre kalkulált 28,5%-os mértéket jelentő emelésére vonatkozó számítást 1997. január 23-án készítette el. A számításhoz figyelembe vette alapadatként a földgáz, a víz- és elektromos energia árait, a fűtési időszakban alkalmazott 6, és fűtési időszakon kívül alkalmazott 5 fő átlagórabérét, továbbá azt, hogy a közös tulajdonú telephely fűtött légtere összesen 87348 lm^3 . A felhasznált energia és segédanyagok, valamint a bérköltségen kívül a kalkulációba beépítette az összesen 1.743.028 forintban elszámolt amortizációs költséget (az épület után 3, a gépi berendezések után azok 10%-ának mértékében), a karbantartási szerződések költségét, a kazánok szerkezeti vizsgálatra történő felkészítését és a vizsgálat ellenértékét, a kazánházi berendezések és csőhálózat javítását. Költségként 26.342.865 forint + áfa összeget határozott meg. A nettó összeg 15%-ának megfelelő mértékű igazgatási költséget is kalkulált a fűtési díjban, nettó 3.951.430 forint összegben, amely után áfát nem határozott meg. A fenti összeg figyelembevételével határozta meg a 347 Ft/ lm^3 /hó + áfa fűtési költséget, amelyből 45 Ft/ lm^3 /hó az igazgatási költség mértéke volt.

Az alperes - álláspontjának indokait is megjelölve - a felperes által közölt megállapodás-tervezetet nem fogadta el, közölte az általa elfogadhatónak ítélt szerződés 8 alapelvét, többek között rögzítve, hogy az **E Kft.** az alperes bérlője, az általa igénybe vett szolgáltatásokat az alperessel kötött szerződésbe célszerű belefoglalni, „az ipartelep tulajdonosaival együtt oszthatatlanul igénybe vett szolgáltatások (udvartakarítás, portaszolgáltatás, térvilágítás, igazgatás) költségeit tulajdonosarányosan (16,19 %) vállaljuk”. Részletesen foglalkozott a fűtési díjjal, rögzítve, hogy a fűtési rendszer rendkívül költséges és pazarló, hatalmas

bérhánnyal dolgozik, és ezen magas működési költségekre rászámolt 15%-os „igazgatási” költséget nem fogadja el, helyette külön „igazgatási szolgáltatás” szerződésbe foglalását javasolta munkaarányos szolgáltatási díjjal. Fenti álláspontja mellett kiszámolta a saját szerződésajánlata alapján fizetendő összeget, és közölte, hogy a jövőben csak az ilyen módon kiállított számlákat fogadja be és egyenlíti ki.

A perbeli ingatlan 6 társtulajdonosa, köztük az alperes a felszámolóhoz, majd 1997. január 15-i beadvánnyal a felszámolást elrendelő bírósághoz fordultak egyrészt az ingatlan használatának megváltoztatása, másrészt az adós által hasznosított területek után befolyt díjak megosztása iránt.

A Fővárosi Bíróság ... számú, 1997. november 11-én kelt végzésével a tulajdonostársak igényét vitatott hitelezői igényként, illetve hitelezői kifogásként bírálta el.

Az ingatlan tulajdonosai között ezt követően a használat rendezésének módosítására nem került sor, illetve erre irányuló peres eljárás nem indult.

A felperes, az **MÜ Kft.** és a **BB Kft.** - amelyek együttesen az ingatlan 11.645/20.445-öd tulajdoni hányadával rendelkeztek - 2002. szeptember 10-én az alábbi okiratot írta alá:

„Alulírottak mint a út 19. alatti telephely többségi tulajdonosai akként határoztunk, hogy a telephelyi közös fűtési szolgáltatás megszüntetése, azaz 2001. május 15. napját követően a **TÉ V.f.a.** mint a telephely részbeni fenntartója részére 5 azaz Öt forint/léghőméter telepfenntartási járulékot kötelesek fizetni a tulajdonostársak, amelyben nem foglaltatik benne a tényleges víz- és csatornaszámla, valamint a portszolgálat tényleges költsége. A fenti díj netto havonta értendő, azt 25 % Áfa terheli.

A telepfenntartási járulék fedezetet nyújt az alábbi költségelemekre:

- **TÉ** adminisztratív dolgozók munkabére és járulékai
- üzemorvosi ellátás
- közmű saját felhasználása
- javítások megrendelése és levezetése
- közüzemi főszámlák meghitelezése
- közüzemi számlák megbontása és szétszámlázása
- közüzemi kibocsájtott számlák nemfizetési kockázata viselése
- irodák bérlete
- nyomtatvány és egyéb kisebb szokásos költségek."

„A telepfenntartási járulék 2003. december 31. napjáig változatlan összegű, nem emelhető akkor sem, ha időközben a munkabérek, helyiségbérek vagy más költségtényezők megváltoznak."

Az ingatlan tulajdonostársai és **B.Gy.** vállalkozó (aki az ingatlan 70/20.445-öd hányadának tulajdonosa) között 2006. december 27-i dátummal üzemeltetési szerződés jött létre. A megrendelőként felsorolt 21 tulajdonostárs között az **MÜ Kft.** 9.615; az alperesi jogelőd 3.840; a ... **Önkormányzat** 3.057; a **Cs Kht.** 1.038; a Magyar Állam (kezelő a felperes) 341; további tulajdonostársak 15-211/20.445-öd tulajdoni hányaddal rendelkezőként kerültek feltüntetésre.

A tulajdonostársak megrendelték a vállalkozótól a telephely üzemeltetési feladatainak ellátását 105 forint + áfa/tulajdoni hányad/hó üzemeltetési díjért. A vállalkozó által elvégzendő feladatokat - az egyes tevékenység körében elvégzendő

feladatok részletezése mellett - a következőkben jelölték meg: portaszolgálat üzemeltetése, a telephely körüli járdák, telephelyen belüli közlekedési utak közös tulajdonban lévő területek takarítása, téli időszakban a hó eltakarítása és ehhez kapcsolódó feladatok, üzemeltetéssel kapcsolatos adminisztrációs, illetve műszaki feladatok, a közös tulajdonban lévő területekkel kapcsolatos felelősség biztosítás. A szerződésben a felek rendelkeztek arról is, hogy fenntartási alapot hoznak létre 75 forint + áfa/tulajdoni hányad/év mértékű befizetéssel. A közvetített közüzemi szolgáltatásokról a felek akként rendelkeztek, hogy a tulajdonostársak törekszenek arra, hogy a szolgáltatókkal önálló szerződést kössenek, ennek hiányában a szolgáltatások közvetítését az üzemeltető vállalta, amely szolgáltatásért a nettó értékre vetített 2% mértékű, de minimum összesen 40.000 forint + áfa/hó kezelési költség felszámítására jogosult a vállalkozó.

A peres felek a szerződést 2007. január 4-i dátummal aláírták.

A felperes - az elsőfokú bíróság által ismertetett - módosított, a Ptk. 141. §, illetve 140. § (2) bekezdésére alapított keresetében az 1997. február hónaptól 2001. július hónapig terjedő időszakra a közös tulajdon működésével összefüggő veszteségének az alperesi tulajdoni hányad szerinti viselésével összefüggésben 4.335.593 forint tőke és ennek 2001. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére, 2001. augusztus 1. napjától 2006. december 31. napjáig terjedő időszak tekintetében telephely-fenntartási járulék jogcímén 7.013.643 forint tőke, de legalább ezen időszak tekintetében a közös tulajdon működtetésével összefüggő veszteség alperesi tulajdoni hányad szerinti viselése jogcímén 5.892.611 forint tőke és ennek 2004. május 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának, továbbá perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes - az elsőfokú bíróság által összefoglaltakat - érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott arra, hogy a felek között az igazgatási költségek tekintetében nem jött létre megállapodás, „nem azért indult a bírósági eljárás, mert az alperes nem akart volna teljesíteni, hanem azért, mert a felperes nem volt hajlandó igazolni a közös tulajdonnal kapcsolatban felmerült költségeket, kiadásokat.”

Az alperes a 2005. október 11-én, illetve november 21-én kelt felperesi keresetmódosításra tekintettel kifogásként rögzítette, hogy „a módosított kereset szerint az 1997.02.-2001.11. közötti időszakra eső követelések ha fennálltak volna is elévültek”. Utalt arra, hogy a felperes a 2005. október 11-én tartott tárgyaláson közölt és 2005. november 21-i beadványban megismételt jogcímen és összegben megjelölt követeléseit az alperessel szemben korábban nem érvényesítette.

Az alperes hivatkozott arra, hogy a felperes a dr. B.E. szakértő által készített szakvélemény szerint is kivétellel alkalmazta az azonos elveket az üzemeltetési, elsősorban a fűtési költségekkel kapcsolatban. Előadta, hogy amennyiben az összes fűtött légköbméter után a tulajdonosok nagy részével, így az alperessel szemben is alkalmazott egységarak mellett számlázta volna ki a fűtési és annak részeként az igazgatási költségeket, úgy nem merült volna fel a szakértő által kimutatott üzemeltetési veszteség. Hivatkozott továbbá arra, hogy az általa fűtési költségként megfizetett összeg magasabb, mint akár a tulajdoni hányada, akár a

fűtött léghőmérték százalékos aránya figyelembevételével a felperes által hivatkozott összes fűtési díjból őt terhelő költség.

Az alperes módosított beszámítási kifogásában 16,19% tulajdoni hányada figyelembevételével beszámítási igényét az alperesre eső 19.428.000 forint összegben tartotta fenn.

A bíróság által kirendelt dr. B.E. szakértő megállapította, hogy a felperesnek 1997. február 1-től 2001. július 31. napjáig a perbeli ingatlan üzemeltetésével kapcsolatban nettó 246.612.618 forint költsége merült fel, míg a továbbszámolás, illetve a nyújtott szolgáltatások ellenértékeként kiállított számlák alapján árbevétele nettó 235.874.154 forint volt. Az árbevétel és ráfordítások különbözeteként a szakértő nettó -10.738.464 forint összeget határozott meg. Megállapította továbbá, hogy a továbbszámolás a tulajdonostársak és bérlők részére két kivétellel azonos elvek szerint történt. Az egyik kivétel az MÜ Kft.-vel szembeni csökkentett igazgatási költséget tartalmazó fűtési díjra, a másik a ... Önkormányzat társulajdonos mérésel megállapított ténylegesen felhasznált hőmennyiség- és melegvíz-szolgáltatásra vonatkozó számlázás.

A kirendelésnek megfelelően a szakértő megállapította, hogy a fenti 10.738.464 forint veszteség keletkezésének okát a fűtési szolgáltatások igazgatási költség részének nem egységes teherviselésével lehet teljes egészében indokolni, mert ha a nettó árbevételeket a 3 jelentős hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére leszámolták, illetve az igazgatási költségek fedezetére beszámított összegekkel és az egységes mértékű teherviselés alapján számított nettó árbevételekkel korrigálja, akkor a kimutatott veszteség minimális mértékű.

Az alperes észrevételeire adott válaszában a szakértő rögzítette, hogy egységes elvként a fűtési díjak tekintetében a fűtött léghőmértéket tekintette, de a felperes által igazgatási költségnek nevezett olyan ténylegesen felmerült, előre nem látott kiadásainak fedezetét kalkulálta, amelyet a felperes az elszámolási időszakban a fenti 3 - köztük alperes - legnagyobb hányaddal rendelkező tulajdonostárs tekintetében nem számlázott ki. A szakértő e költségekkel keletkező veszteséget a 3 tulajdonostárs között tulajdoni hányaduk arányában megosztva állapította meg az alperes által e címen viselendő felperesnél ténylegesen felmerülő költséget.

Az igazgatási költségek fedezetére az egységes teherviselés alapján számított bevételek megosztásával az alperes bruttó 5.031.662 forintot lett volna köteles viselni (ezen összeg az MÜ Kft. tekintetében 7.378.048 forint, míg a ... Önkormányzat tekintetében 4.645.664 forint), ugyanakkor az alperes igazgatási költségként bruttó 696.069 forintot fizetett meg a perbeli időszakban a felperes részére.

A fentiek figyelembevételével a szakértői vélemény szerint a tulajdonostársak, illetve bérlők részére a felperes által nyújtott, illetve közvetített szolgáltatások tekintetében az általa igazgatási költségnek nevezett járulékos költségekből az egységes teherviselés elvének figyelembevételével az alperes további bruttó 4.335.593 forint összeg jut.

A szakértő véleményének kiegészítésében megállapította a felperesnek a közös tulajdonban álló ingatlan fenntartásával kapcsolatos tevékenysége során 2001. augusztus 1-től 2006. december 31. közötti időszakban felmerült bevételeivel nem fedezett költségét. Rögzítette, hogy a fenti időszakban 9 főtételeben összesen

61.146.735 forint költsége keletkezett, amelyek fedezetére 47.091.235 forint összegű bevételt eredményező számlát állított ki. A szakértő a felperes által az ingatlan fenntartásával kapcsolatban kibocsátott számlák árbevételeit 6 tételben mutatta ki (portaszolgálat bevétele, finanszírozási díjak, javításból és karbantartásból, járda- és udvartakarításból, konténer és tűzjelzővel kapcsolatos bevételek, illetve 2001. évre vonatkozóan külön kimutatott fűtési költségtérítésből származó bevételek). Ezen tevékenységgel kapcsolatban kimutatott 14.055.500 forint veszteségből az alperesre tulajdoni hányada alapján terhelhető összeget - figyelembe véve a 2006. évre vonatkozó eltérő áfa mértéket - bruttó 2.828.059 forint összegben mutatta ki.

A szakértői vélemény rögzítette, hogy a 2001. augusztus 1-től 2006. december 31-ig terjedő időszakra a tulajdonostársak, illetve bérlők nagy része további 21.945.601 forint összegben, ún. telephely-fenntartási járulékot fizetett, amely összeg azonban nem volt alkalmas a közüzemi díjak továbbszámolásával a fenti időszakban keletkezett veszteség kompenzálására. A szakértői vélemény rögzítette, hogy a felperes az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatban nevére kibocsátott közüzemi számlák nettó költségeként 108.790.951 forintot fizetett ki, ugyanakkor e díjak átterhelésére kibocsátott számláinak nettó árbevétele 91.890.349 forint volt. A tovább nem terhelt közüzemi számlák miatti veszteség nettó 16.900.602 forint, amely összegből az alperesre a 16,19%-os tulajdoni aránya figyelembevételével átterhelhető költség 2.736.207 forint + 12% áfa, azaz bruttó 3.064.552 forint volt.

Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét megalapozottnak találta [Ptk. 141. §].

Megállapította, hogy a felperes a közös tulajdonában álló perbeli ingatlan tekintetében 1997. február 1-től 2006. december 31-ig terjedő időszakban fenntartási, üzemeltetési feladatokat látott el, amelynek során közüzemi szolgáltatásokat közvetített, illetve a tulajdonostársak és egyéb jogcímen az ingatlant használók részére szolgáltatásokat nyújtott. A felek között a perbeli időszakot megelőzően az írásban létrejött megállapodás megszűnt, az üzemeltetési feladatok tekintetében a felek között szerződés nem jött létre, a felperes szerződéses ajánlatát az alperes nem fogadta el, megállapodás a felperes által nyújtott, illetve közvetített szolgáltatás tekintetében sem szóban, sem ráutaló magatartással nem jött létre. A közvetített és nyújtott szolgáltatások nagy részére vonatkozóan kiállított számlákat az alperes befogadta és kiegyenlítette, a felperes által igényelt további ellenértéket az alperes jelen perben folyamatosan a szolgáltatás megszűnését követően is vitatta.

Az elévülési kifogással kapcsolatban - a Ptk. 324. § (1), 325. § (1), 326. § (1), 327. § (1) bekezdésére utalással - azt állapította meg, hogy a felperes az alperessel szembeni pénzkövetelését az elévülési határidőn belül érvényesítette, hiszen a peres eljárás kezdetekor mindössze 1 havi, ún. igazgatási költség megtérítését kérte, majd a per során a kereset összegét folyamatosan és ugyanazon ténybeli alapon emelte fel. Az a körülmény, hogy a pénz megfizetésére irányuló igényének jogcímét tévesen jelölte meg, a követelés elévülését nem eredményezi.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az 1997. február 1-től 2001. július 31-ig terjedő időszakra a fűtési díjban a fűtött légköbméter arányában kalkulált, általa igazgatási költségnek nevezett igényként kívánta érvényesíteni a

tulajdonostársakkal, illetve használókkal szemben azt az üzemeltetéssel kapcsolatban ténylegesen felmerült, de konkrétan meg nem határozható kiadásokból eredő vesztesége fedezetéül szolgáló igényét, amely tekintetében a felek között megállapodás nem jött létre. (Az igényt az alperes csak kisebb részben ismerte el és ennek megfelelően teljesített.)

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fenti szakértői vélemény szerint a felperesnek a közös tulajdonban álló ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban vesztesége merült fel, amelynek a tulajdonostársakra történő áthárítása a Ptk. 141. §-a alapján megalapozott. Arra a következtetésre jutott, hogy helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy a felperes ezzel a bevétellel nem fedezett ráfordításai tekintetében a 3 legnagyobb tulajdonostárssal szemben nem egységes elvet alkalmazva számlázott, az egységes elv figyelembevételével készült szakértői véleményt elfogadva a bíróság megállapította, hogy ezen időszakra, illetve e címen érvényesített felperesi igény bruttó 4.335.593 forint összegben megalapozott.

A felperes a 2001. augusztus 1. napjától 2006. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan keresetét többször módosítva vagylagosan terjesztette elő, elsődlegesen a Ptk. 140. § (2) bekezdése alapján telephely-fenntartási járulék megfizetése címén, másodlagosan a Ptk. 141. §-a alapján tartotta fenn.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 140. § (2) bekezdésének rendelkezésére - amely szerint a birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga - alapított elsődleges kereseti kérelmét alaptalannak ítélte. A felperes által hivatkozott és annak bizonyítékeként becsatolt 3 tulajdonostárs által hozott és aláírt okiratban rögzített határozat tekintetében a bíróság megállapította, hogy az a fenti Ptk. 140. § (2) bekezdésében foglaltaknak nem felel meg. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy alaki okból érvénytelen a 2002. szeptember 10-én, a telephely-fenntartási járulék fizetésére vonatkozó határozat.

A fentiek alapján a bíróság a felperes 2001. augusztus 1. és 2006. december 31-i költségekkel kapcsolatban felmerült kereseti kérelmét a másodlagos jogcímen az alábbiak szerint találta megalapozottnak.

A kiegészítő szakértői véleményben foglaltaknak megfelelően az elsőfokú bíróság megállapította, hogy - amennyiben a tulajdonostársak és egyéb használók által telephely-fenntartási járulékként megfizetett összeget figyelmen kívül hagyjuk - a felperesnél az általa nyújtott szolgáltatásokra vonatkozó többletráfordítás 14.055.500 forintban állapítható meg. A fenti összegből a Ptk. 141. §-a alapján alperes által viselendő 16,19%-a bruttó 2.828.059 forint. Ugyancsak a kiegészítő szakértői vélemény alapján megállapította a bíróság, hogy a felperes által közvetített közüzemi szolgáltatások díjaként kifizetett, illetve továbbhárított díjak tekintetében a felperes vesztesége 16.900.602 forint, amelyből az alperest tulajdoni aránya figyelembevételével 3.064.552 forint terheli, illetve az elsőfokú bíróság ezen összeg megfizetésére kötelezte az alperest.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 301. § (1), illetve 301/A. § (2) bekezdései alapján rendelkezett a késedelmi kamat fizetéséről.

Az elsőfokú bíróság az alperes beszámítási kifogását megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a tulajdonostársak az őket megillető tulajdoni hányadok figyelembevételével rendezték a közös tulajdonban álló ingatlan használatát. A felperes ennek figyelembevételével - a felszámolási eljárás során nyilvános értékesítéssel - kötötte meg az alperes által beszámítási kifogása alapjául megjelölt kettő adásvételi szerződést, abban rögzítve az ingatlanrészeket, amely használatára a vevő a megszerzett tulajdoni hányada alapján jogosult, illetve amelynek használatát a felperes a tulajdonosi hányad ellenértékének megfizetésére tekintettel a vevő javára átengedte. A tulajdonostársak - köztük az alperes - a 2001-ben kötött adásvételi szerződések szerinti tulajdoni hányadok átruházását, az annak alapján kialakult használatot tudomásul vették, sem a felszámolási eljárásban, sem jelen perben nem hivatkozott az alperes - illetve más tulajdonostárs - arra, hogy az általa kizárólagosan, illetve a közlekedésre közösen használt területeken kívül pl. a kazánház, illetve térburkolat és egyéb vagyonelemek a tulajdonostársak közös használatába kerültek volna, illetve tulajdonosi hányaduk meghatározásánál ezen vagyonelemeket figyelembe vették volna.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes által hivatkozott kettő adásvételi szerződésben a vételárát a felek annak figyelembevételével határozták meg, hogy a felperes a megjelölt tulajdoni hányadát és az arra tekintettel őt megillető kizárólagos használati jogot ruházta át a vevőre, amelyre figyelemmel a vételár kizárólag a felperest illette meg.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a peres felek nyilatkozatainak, az általuk becsatolt okiratokkal, illetve **dr. B.E.** igazságügyi könyvszakértő által készített és többször kiegészített szakértői véleményének egybevetésével állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás körében a perben kirendelt **dr. B.E.** szakvéleményébe foglaltakra alapította a megállapított tényállást. A szakértő megfelelő indokolással egyértelmű és meggyőző véleményt nyilvánított.

Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt összevetette azzal a felek által nem vitatott ténnyel, hogy az elbírált kereset első részében megjelölt időszakokra vonatkozóan az alperes mindössze 696.069 forintot fizetett meg a felperesnél felmerülő - a szakértő által veszteségnek minősített - azon költségek fedezetére, amelyek alapjául szolgáló konkrét kiadások tételesen nem voltak megjelölhetők, de a felperesnél bevétellel nem fedezett ráfordításként felmerültek. Az 1997. februártól 2001. július 31-ig terjedő 55 hónapra igényelt - és megítélt - bruttó 4.335.593 forint az infláció figyelmen kívül hagyásával az alperesnél havi 78.800 forint összegű költséget jelent. A felek egyező nyilatkozata szerint az alperes a kereseti kérelem második tétele, illetve az annak alapjául szolgáló második időszakban összesen 1.856.080 forintot fizetett meg portaszolgálati költség címén. Az erre az időszakra igényelt és megítélt bruttó 5.892.611 forint figyelembevételével az alperes a felperes által nyújtott valamennyi olyan szolgáltatás ellenértékéeként, amelyet 2007. január 1-től kezdődően az új szolgáltató biztosít részére, összesen 7.748.691 forintot köteles megfizetni, azaz 65 hónapra havi 119.210 forintot, míg ugyanezen szolgáltatásokért 2007. január 1. napjától kezdődően havi 403.200 forintot vállalt az alperes megfizetni.

Az alperes fellebbezésében, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra utasítását, másodlagosan az

ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabályt tévesen alkalmazta, valamint eljárásjogi hibát vétett.

Úgy vélte, az elsőfokú bíróság az elévülési kifogását tévesen utasította el.

Előadta: a felperes az 1997. április 10. napján kelt, az elsőfokú bírósághoz 1997. május 5. napján benyújtott kereseti kérelmében kérte a bíróságtól, hogy ítélettel kötelezze az alperest az 1997. február hónapra vonatkozóan 98.345 forint és annak 1997. március 19. napjától járó törvényes kamatainak a megfizetésére. Az alperes és más tulajdonostársak 1996. október 9-ei keltezéssel felmondták a korábbi szerződéses viszonyaikat és kérték az alperest, hogy küldjön szerződéstervezetet részükre. A felperes a telephelyi szolgáltatásokat szokásjogi alapon végezte egészen 1996 decemberéig. Az alperes és más tulajdonostársak (... **Önkormányzat, M, Kö Kft., Mó, Bu Kft.**) 1996. október 9-ei keltezéssel felmondták a korábbi - írásbeli szerződésekkel, ráutaló magatartásokkal létrejött különböző - szolgáltatási szerződéseiket, viszonyaikat, és kérték a felperest, hogy részükre harminc napon belül szerződéstervezetet küldjön valamennyi tevékenységre, szolgáltatásra kiterjedően. E kérésnek a felperes nem tett eleget. Magatartását a többségben lévő tulajdonostársak akként értékelték, hogy a **TÉ** a jövőben nem kívánja végezni a telephellyel összefüggő tevékenységet, ezért a Fővárosi Bíróságtól (Felszámolási Csoport) kérték többek között, hogy kötelezze a **TÉ**-t a fűtési tevékenységgel és egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatban elszámolás készítésére.

A felperes csak az 1997. február-március hónapokra állított ki számlát, az 1997. április-október közötti időszakra vonatkozóan csak kereseti követelésként jelentett, majd az 1997. novembertől 2001. júliusági terjedő időre csak 2002 áprilisától érvényesített igényt igazgatási költségek, bizonyítékok megjelölése, csatolása nélkül.

A korábbi, változó gyakorlat szerinti telephelyi szolgáltatások végzése és az ellenszolgáltatások fizetése egyező akaratnyilvánítással megszűnt 1996. december 31. napjával. 1997 januárjától a tényleges gyakorlat a felek között az volt, hogy a felperesi felszámoló változatlanul bonyolította a közüzemi szolgáltatási díjak továbbszámlázásával, illetőleg a telephelyi szolgáltatásokkal kapcsolatos teendőket úgy azonban, hogy azok többsége folyamatosan leépítésre, megszüntetésre került, illetőleg a felszámoló a fűtési teendőkkel kapcsolatban az alperes által elfogadott tételeket számlázta csupán, és ezeket az alperes meg is fizette.

Utalt az 1997. évtől bekövetkezett változásokra, és előadta, a felperes a korábbi gyakorlat és az 1997-től alkalmazott nem egységes gyakorlat esetleges összefüggéseire, hasonlóságaira, árképzéseikre vonatkozóan bizonyítást nem ajánlott fel, e kérdéskörökben a megismételt eljárásban vizsgálódásra nem került sor.

Az ingatlannal kapcsolatosan kifejtette, amennyiben veszteségek és költségek merülnek fel és a Ptk. 141. §-a szerint a tulajdoni arányok szerint kell ezeket viselni, azonban a felperes, aki a fenti szolgáltatásokat végezte az alperes és más tulajdonostársak felé, köteles volt körültekintően eljárni a veszteségek

csökkentésének érdekében, továbbá a felperes saját nyilatkozata szerint is elismerten, nem egységes elvek alapján - tulajdoni arányok - számolt el a felekkel.

A felperes 2006 márciusában csatolta a perrel érintett állítólagos évenkénti fűtési, költségkalkulációit. Sem beadványaiban, sem a díjkalkulációkban nincs említés arról, hogy a felperes pl. a ... Önkormányzatnak nem a díjkalkulációkban megjelölt díjakkal, adatokkal számlázott. A felperes a 2006. március 26-ai beadványában még mindig azt állította, hogy a beadványa első oldalán található egységáron számlázott. A periratokból azonban egyértelműen megállapítható, hogy a felperes nem azonos elvek szerint szerződött, illetve számlázott a tulajdonostársaknak, szolgáltatásokat igénybe vevőknek.

A felperes nem csupán az 1997. évi fűtési díj kalkuláció alperes részére történő megküldésekor, hanem azt követően is folyamatosan, valótlanul állította, hogy valamennyi tulajdonossal és bérlővel egységes üzemeltetési szerződést kötött.

A felperes a kiadások között szerepeltette a közös tulajdonú fűtési rendszerrel összefüggő kiadásokat, költségeket, ráfordításokat, ugyanakkor a bevételek között nem tüntette fel a közös tulajdonú fűtési rendszer eladásából származó 10.200.000 forint összegű bevételt.

Az alperes több beadványában kifejtette, hogy a felperes lényegében nem végzett portaszolgáltatást, illetve a két porta közül csak az egyik üzemelt a másik nem, így a portaszolgáltatással kapcsolatos díjak túlzóak. Az elsőfokú bíróság a felperes portaszolgáltatással kapcsolatos költségeinek megalapozottságát nem vizsgálta.

Úgy vélte, a szakértő a közüzemi költségekkel kapcsolatos kérdésre nem adott egyértelmű választ, nem a feltett kérdésre válaszol, illetve hatáskörét túllépve nemcsak a feltett kérdésekre válaszolt. A szakértő megállapítása ellentmondásos: a szakértő összemosta a költséget, a telephely fenntartási járulékot és a közüzemi díjakat. Túllépte hatáskörét és feladatát azzal, hogy a bíróság hatáskörébe tartozó jogi véleményt fogalmazott meg. A szakértő egy, az ítélet alapjául szolgáló kérdésre nem adott választ és a bíróság ennek a kérdésnek a mellőzéséről sem rendelkezett az ítéletben, amely az ügy érdemi elbírálását döntően befolyásolta.

Azt állította, téves az elsőfokú bíróság érvelése, amikor az ítélet 11. és 12. oldalán megállapítja, hogy az „igazgatási költségnek titulált” 1997. augusztus 1. - 2001. július 31. időszakban, a felperesnél keletkező veszteségeket, költségeket a Ptk. 141. § alapján kellene viselnie tulajdoni arányai szerint az alperesnek. Ugyancsak helytelenül állapította meg az elsőfokú bíróság a fentiek alapján, hogy a 2001. augusztus 1. - 2006. december 31-ig terjedő időszakban a telephely-fenntartási járulékot, a felperesnél keletkező veszteségeket, költségeket a Ptk. 141. § alapján kellene viselnie tulajdoni arányai szerint az alperesnek.

Az elsőfokú bíróság nem tisztázta, hogy amennyiben a peres iratokból megállapítható, hogy a veszteség a nem egységes elszámolásból és a felperes által sem vitatottan - és a bíróság által egyébként helyesen megállapítottan - abból ered, hogy felperes nem megfelelően számolt és számlázta tovább a tulajdonosoknak, így az alperesnek sem, akkor a vesztesége nem terhelhető át az alperesre.

Az elsőfokú bíróság alaptalanul, tévesen állapította meg, hogy a felperes 2005. október 11. napjáig a felek között létrejött közüzemi szolgáltatási szerződés alapján tartotta fenn az általa igazgatási költségnek nevezett igényét.

Úgy vélte, az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy az alperes beszámítási kifogása alaptalan, továbbá az elsőfokú bíróság késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezése szintén megalapozatlan.

Kiemelte: az alperes kiemelten közhasznú társaság, ezért nem terheli illeték- és költségfizetési kötelezettség bírósági és egyéb hatósági eljárásban [ltv. 5. § (1) bekezdés m) pont]. A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 5. számú melléklet 4. pontja szerint az alperes nem alanya a társasági adónak, így társasági adófizetési kötelezettsége sincs.

Kifejtette: a Pp. 177. §-a alapján kirendelt szakértő túllépte hatáskörét és feladatát, mivel jogi véleményt alkotott, prejudikált, továbbá iratellenes megállapításokat tett.

A Pp. 206. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság elmulasztotta a felek által csatolt okirati bizonyítékok értékelését és egybevetését a per egyéb adataival.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és az alperes perköltségben marasztalására irányult.

Részletesen kitérve a fellebbezés egyes állításaira előadta: az elsőfokú bíróság az ügy elbírálása érdekében a szükséges tényállási elemeket kellő mértékben feltárta, ehhez kapcsolódóan a szakértői vizsgálatot lefolytatta, s azokból a jogi következtetést mindenre kiterjedően, helyesen vonta le.

Kiemelte: a 2010. július 15. napján kelt beadványa nem a felek közötti jogviszony történeti tényállását, hanem az alperes szubjektív előadását tartalmazza, mely mind tényelőadásában számos valótlan állítást tartalmaz, mind jogi megítélésben részben téves, részben pedig összhangban sincs a felperesi követeléssel, ezen előadásokat a felperes mindvégig vitatta.

Kiemelte, hogy a felperesi kiadásoknak a Ptk. 141. §-a alapján történő elszámolásához szükséges bizonyítékokat a perben kizárólag **dr. B.E.** igazságügyi szakértő vizsgálta, és ezen szakértő véleménye, illetve annak kiegészítései világos és egyértelmű válaszokat adtak, mind az eljáró bíróság, mind az alperes kérdéseire, így mint aggálytalan szakvélemény a perbeli jogvita elbírálására alkalmas volt.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából a releváns tényállást a bizonyítékok (különösen **dr. B.E.** igazságügyi szakértő véleményének) okszerű értékelése alapján, helyesen állapította meg, s döntése megfelel az irányadó jogszabályoknak.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi érveket, ezért ítéletét annak helyes indokai alapján - azok megismétlése nélkül - a Pp. 253. § (2) és 254. § (3) bekezdése alapján hagyta helyben.

Az alperes fellebbezésében nem hozott fel olyan jogi érvet, állítást, amely az elsőfokú bíróság helytálló döntésének megkérdőjelezésére alkalmas lett volna.

Az alperes beszámításával összefüggésben arra mutat rá az ítélőtábla, hogy a felperes elleni felszámolási eljárásra irányadó, 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) adott ügyben alkalmazandó 36. §-a értelmében a felszámolási eljárásban az egymással szembeni, elismert tartozások és követelések tekintetében van helye beszámításnak.

Márpedig a felperes nem ismerte el az alperes beszámítási kifogással érvényesített követelését, ezért annak beszámítására nincs lehetőség.

Mivel az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés m) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, a 4. § (1) bekezdése alapján illeték fizetésére nem köteles. Ezért, e vonatkozásban az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak az eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezését megváltoztatta, és az alperes eljárási illeték fizetésére kötelezését mellőzte.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes ügyvédi képviseletével összefüggésben felmerült - és a kifejtett tevékenység figyelembevételével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (1), (2), (5) bekezdése alapján megállapított, általános forgalmi adót is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból fakadó másodfokú perköltségét.

Budapest, 2011. december 2.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

dr. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)