

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.



A Magyar Köztársaság nevében!

A Budaörsi Városi Bíróság dr. Németi Gábor Zoltán ügyvéd /1111 Budapest, XI., Irinyi József u.43.2/2./ által képviselt Budaörs, Szivárvány u.5.szám alatti Társasház felperesnek – dr. Domé Judit ügyvéd /1016 Budapest, I., Aladár u.4/b.1/1./ által képviselt Budaörs Város Önkormányzat /2040 Budaörs, Szabadság u.134./ alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

Í t é l e t e t:

A bíróság a felperes keresetét **e l u t a s í t j a**.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 33.750.- azaz Harmincháromezer-hétszázötven forintot.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet ennél a bíróságnál lehet írásban három példányban benyújtani a Pest Megyei Bírósághoz címezve.

Az elmulasztott fellebbezési határidő utolsó napjától számított hatvan nap elteltével igazolási kérelem akkor sem terjeszthető elő, ha a mulasztás csak később jutott a fél tudomására, vagy az akadály csak később szűnt meg.

Fellebbezésnek az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. Lényeges eljárási szabálysértésnek az olyan jogszabálysértés minősül, amelynek az ügy érdemi elbírálására kihatása volt.

A fellebbezést a másodfokú bíróság hivatalból elutasítja, ha a fellebbezés nem az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással került előterjesztésre.

A fellebbezés elutasításának ezen az alapon nincs helye, ha a fellebbező megjelöli, hogy az elsőfokú ítélet meghozatala előtti eljárás mely mozzanatát tartja jogszabálysértőnek, illetve azt, hogy az ítélet álláspontja szerint mely jogát vagy jogos érdekét sérti.

A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

helye nincs. E tilalom nem érvényesül, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az elsőfokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor.

A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében, illetve az ellenfél csatlakozó fellebbezésének kézhezvételétől számított nyolc napon belül, a fellebbező fél ellenfele pedig a fellebbezés kézhezvételétől számított nyolc napon belül kérheti. E határidő elmulasztása esetén a határidő utolsó napjától számított hatvan nap elteltével igazolási kérelem akkor sem terjeszthető elő, ha a mulasztás csak később jutott a fél tudomására, vagy az akadály csak később szűnt meg.

I n d o k o l á s:

Budaörsön a Szivárvány u.5.szám alatt található a Szivárvány u.5.szám alatti társasház amely az ingatlannyilvántartásban Budaörs, 1036/34 hrsz. alatt szerepel, 874 m² épület.

Alperes tulajdona a Budaörs, 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan, 180m² területtel, ebből az ingatlanból alperes által használt hasznos terület 171,79m². Alperesi felmérés szerint a hasznos területen felül a tartópillérek területe 9,42 m², az új épület elemek területe 21,01m²

A felperes, mint bérbeadó és az alperes mint bérbevevő 2005.június hó 17-én bérleti szerződést kötöttek a Szivárvány u.5.szám alatti orvosi rendelő bővítése során igénybe vett, a társasház tulajdonát képező 23 m² nagyságú terület vonatkozásában. A bérleti szerződés 2004.január 1-től határozatlan időtartamra szól. A szerződésben 2.000 Ft/m² bruttó bérleti díjat kötöttek ki, mely összeg 2006-tól a KSH által megadott hivatalos infláció mértékével növekszik. A felek a bérleti szerződést Budaörs Város Önkormányzat képviselő testülete 05/2005./03.31./ számú közgyűlési határozata és a 135/2005/V.20./ ÖKT. rendelet alapján kötötték meg.

A társasház alapító okiratában 2006. május 2.-án az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m²-ben határozták meg a tulajdonostársak.

A felperes AC7S-L228899 sz. számlán 2009. július havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes 7554603 sz. számlán 2009. szeptember havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554607 sz. számlán 2009. október havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

A felperes AI8SA 7554609 sz. számlán 2009. november havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554612 sz. számlán 2009. december havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554618 sz. számlán 2010. január havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554620 sz. számlán 2010. február havi bérleti díjra 62.520.Ft bérleti díjat és januárra további 2520.Ft ot számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554622 sz. számlán 2010. március havi bérleti díjra 62.520.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554626 sz. számlán 2010. április havi bérleti díjra 62.520.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

Alperes e számlákat visszaküldte azzal, hogy a 2006. május 12.-i alapító okirat módosítás folytán az albetét 180m2 nagysággal alperes tulajdona, mely a korábban bérleti szerződéssel érintett területet is magában foglalja. Az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés szerinti bérleti díj szedésének joga a Ptk 322§ alapján megszűnt. Saját tulajdona után alperes nem köteles bérleti díjat fizetni.

A felperes 2010. március 1.-i levelében felszólította alperest a teljesítésre.

Alperes nemcsak a számlákra, de a fizetési felszólításra sem fizetett.

A felperes először fizetési meghagyás kibocsátását kérte 540.000.Ft és 2009. június 1.-től járó kamata vonatkozásában. Ehhez a 2009. július, szeptember, október, november, december, 2010. január, február, március, április hónapra vonatkozó 9 db számlát csatolta be.

A kibocsátott fizetési meghagyás ellen alperes ellentmondással élt, így alakult az eljárás perré.

A felperes keresetében 480.000 Ft. elmaradt bérleti díj és ennek 2009.július hó 1.napjától a kifizetésig járó a Ptk.301.§.(1) bekezdése szerinti kamat és perköltsége megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Felperes által követelt bérleti díj a 2009. július 1.-től kezdődő időszakra 2010. január 31.-el bezárólag járó $7 \times 60.000 = 480.000$.Ft, a 7 db 60.000.Ft-os számla ellenértéke. Felperes arra hivatkozott, hogy az alperes többet használ, mint a saját tulajdona. Az alperesi rendelő területe 188 m2, ebből 15 és 8 m2 összesen: 23 m2 túlépítés van. 1995-ben kötött megállapodás szerint alperes 165 m2-t építhetett be, ehhez képest

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

túlépítés történt, 15 és 8 m²-rel, összesen 23 m²-rel, 188m²-re bővült a terület.

2005-ben 135/2005/V.20./ÖKT. határozatában maga az alperes úgy rendelkezett, hogy a társasháznak 2004.január 1-től 2000 Ft/m²/hó + infláció mértékű bérleti díj megfizetését hagyta jóvá a 23 m² alperes által használt, de felperesi tulajdonú terület után. Felperes mint bérbeadó és alperes mint bérlő 2005.július 17-én meg is kötötték a bérleti szerződést. A felperes és az alperes között a bérleti szerződés érvényesen létrejött, a fennálló szerződés ellenére tagadta meg alperes 2009.július 1-től a 23 m² utáni 60.000 Ft/hó bérleti díj fizetést. Az, hogy a társasház alapító okiratában az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m²-re módosították közös tévedés volt és tévesen került bejegyzésre a földhivatalban ez a változás. Felperes szerint alperes a plusz 15 m²-re nem szerzett tulajdont. Továbbá alperes a 180 m²-en felül további 8 m²-t használ. Alperes által használt területből 23 m² nem az alperes tulajdona. A bérleti szerződés alapján jár a bérleti díj a felperesnek. A felperes másodlagosan legalább az ingatlannyilvántartásban nyilvántartott területen felüli plusz 8 m² után kérte a használati díjban való marasztalást.

Alperes a kereset elutasítását kérte, alperes arra hivatkozott, hogy a tulajdoni lap szerinti terület 180 m² az alperesi ingatlanhoz tartozik. Alperes nem használ, nem birtokol több területet. A bérleti szerződéshez képest az alapító okirat módosítással változás történt a plusz terület az alperes tulajdonába került, így a jogosult és kötelezett pozíció egy személyben egyesült, és így a Ptk.322.§-a alapján a bérleti szerződés megszűnt, nincs többethasználat alperes részéről a felperes terhére.

A felperesi kereset alaptalan.

A bíróság a tényállást a peres felek előadása és a becsatolt bizonyítékok alapján állapította meg. A bíróságnak a bizonyítékok körében rendelkezésre állott a 2005. június 17.-én kötött bérleti szerződés, a felperes által kibocsátott 9 db számla, a számlák visszaküldésére vonatkozó kísérőlevelek, a 2010. március 1.-i felperesi fizetési felszólítás továbbá az alperes által csatolt társasház tulajdont alapító okirat és a 2009. évi felmérés.

A társasház tulajdont alapító okirat 2006. május 12.-i módosítása vonatkozásában a bíróság kiemeli, az alapító okirat általános rendelkezéseit követő részében a közös tulajdon megjelölése körében szerepel, hogy közös tulajdon a 874 m² telek és közös tulajdon az alapozás, a szerkezeti és válaszfalak, illetve a födémszerkezetek is. A III-as részben a 100-as pontban van meghatározva az 1036/34/A-100 hrsz., a tervrajzon 100-as számmal megjelölt nem lakáscélú helyiség, amely a földszinten helyezkedik el összesen 180 m² alapterülettel és az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdonból 341/10.000-ed tulajdoni hányad. Az 1036/34 hrsz. vonatkozásában a földszinti alaprajz tartalmazza a külön tulajdont, 100-as pont alatt az orvosi rendelőt, 179,91 m²-rel.

A bíróság kiemeli, hogy az alapító okirat II-es pontjából annak is a második pontjából az tűnik ki, hogy a szerkezeti és válaszfalak közös tulajdont képeznek. Erre tekintettel a bíróság értelmezése szerint a 100-as hrsz.-ú ingatlan 180 m² alapterületében nem foglaltatik

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

benne a 100-as hrsz.-ú ingatlant körülvevő, illetve benne lévő szerkezeti és válaszfalak és a pillérek sem.

A 2009.decemberi felmérési vázrajz azt mutatja, hogy az ekkori felmérés szerint a 100-as hrsz. területe, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint 180 m², de a hasznos alapterületet tekintve ténylegesen csak 171,79 m²-t tesz ki, ezen felül vannak a tartópillérek 9,42 m² és az új épületelemek 21,1m².

Azt támasztja alá ez a 2009-es felmérés, hogy a 100-as hrsz.-ú ingatlan hasznos alapterülete 171,79 m² és ami ezen felül van, pillér ill. épületem, márpedig az alapító okiratból kitűnik, a pillérek, falak, még a válaszfalak is, közös tulajdonban állnak .

Összevetve az egyes helyiségek területének a részletezésével, az tűnik ki, hogy a hasznos alapterületet kitevő helyiségek mind benne vannak a 171,79 m²-ben. A hasznos alapterület pedig nem éri el az ingatlan nyilvántartott 180 m²-es területnagyságát, annál 8 m²-rel kisebb. Mivel a két alaprajzot összevetve az látható, hogy az alperes által használt hasznos alapterület nem éri el az alapító okirat szerint és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozó 180 m²-t a bíróság úgy találta, hogy alapos az alperesi hivatkozás arra, hogy nincsen többlethasználat.

Az alapító okirat 2006.május 2-i kelte későbbi, mint az ezt megelőző 2005.évi bérleti szerződés. A bíróság álláspontja szerint a 2005-ös bérleti szerződéshez képest a 2006-os alapító okirat új helyzet, a korábbi 165 m²-ről a módosítással a területnagyság 180 m²-re növekedett. A felperes és az alperes részvétele mellett a társasház tulajdonosai közösen állapodtak meg úgy, hogy mi tartozik többek között a 100-as hrsz.-ú alperesi ingatlan területéhez, s mivel az alperes hasznos alapterület szerint kevesebbet használ, mint ami az alapító okirat szerint az ő ingatlanához tartozik, a társasházi alapító okirat után már nem áll fenn többlethasználat, amely a bérleti díj fizetést megalapozná.

Az önkormányzati testületi döntést és a bérleti szerződést követően a társasházi alapító okirat módosításával a bérleti szerződésnek az alapja megszűnt, a társasházi alapító okirat és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozik az a terület, amely után a felperes bérleti díjat kíván érvényesíteni. A bíróság erre figyelemmel elfogadta az alperesi hivatkozást, hogy az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés a Ptk.322.§-a alapján megszűnt, mivel az alperesi oldalon egyesült a jogosulti és kötelezett pozíció.

A bíróság megítélése szerint az, hogy a társasházi alapító okirat módosítás háttérében mi áll, volt-e tévedés az alapító okirat módosítás során ill. a földhivatali határozat vonatkozásában van-e helye jogorvoslatnak, nem a jelen eljárás tárgya, s e vonatkozásokban eljárás nincs folyamatban. A hatályos ingatlannyilvántartási állapot szerinti 180 m²-t és a 171, 79m² hasznos alapterületet összevetve többlethasználat nem volt megállapítható, a Ptk 322§ alapján a bérleti díj jogalapja is megszűnt, így a bíróság a keresetet elutasította.

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

Mivel a bíróság a felperesi keresetet elutasította, a bíróság az alperesi oldalon felmerült perköltség, a pertárgyérték alapján számított az ügyvédi díj + Áfa megfizetésére kötelezte a pervesztes felperest a pernyertes alperes javára.

A fellebbezési jogosultság a Pp.233.§-án alapul, a Pp.392-393.§. keretei között.

B u d a ö r s, 2011.január 13.

dr. Fedorné dr. Utasi Erzsébet s. k.
bíró



A kiadmány hitelélül:

Szemán
Szemán Katalin írnok