

# Budapesti Békéltető Testület

1016 Budapest, Krisztina krt.99.  
Levelezési cím:1253 Budapest, Pf.10  
Telefon:488-2131 Fax:488-2186  
e-mail cím:bekelteto.testulet@bkik.hu

**BBT/04822/2017**

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztók kérelmére a **Díjbeszedő Faktorház Zrt.** (1117 Budapest, Budafoki út 107-109.) vállalkozással szemben indult ügyben a fogyasztói jogvita rendezése érdekében az eljáró tanács alulírott napon a következő

## A J Á N L Á S T

teszi:

**A vállalkozás az írásba foglalt ajánlás kézhezvételét követő 15 napon belül eláll a fogyasztóval szemben támasztott összeg 59 878 Ft, azaz ötvenkilencezer-nyolcszázhetvennyolc forint követelésétől.**

A tanács ajánlása ellen fellebbezésnek nincs helye, annak hatályon kívül helyezése - jogszabályban meghatározott esetekben - kérhető a Fővárosi Törvényszéktől.

## INDOKOLÁS

A fogyasztó írásbeli kérelmében előadta, hogy a vállalkozástól kapott egy levelet az előző ingatlanukkal kapcsolatosan – amelyet azóta már eladtak – tartozás áll fenn. A fogyasztó levélben jelezte a vállalkozás felé, hogy a tartozást nem ismeri el, mivel az ingatlan Szervezeti és Működési Szabályzatában (SZMSZ) rögzítve van, hogy a társasház A és B épületét leválasztották egymástól, kimondottan az A épület víznyomócsövének várható felújítása, illetve az A épület várható karbantartási költségeinek elkerülése végett. A B épület – mely a fogyasztó tulajdonában volt – 2004-ben épült, új építésű ház, új vízrendszerrel. Az SZMSZ-t minden akkori tulajdonos, köztük a 16. kerületi önkormányzat, illetve a jelenlegi tulajdonosok is elfogadták, aláírásával azt is elfogadták, hogy a közüzemi költségeket A és B épület tulajdonosai elkülönülten viselik. A vállalkozás tudomásul vette, hogy a társasház az Alapító Okirat mellett rendelkezik egy SZMSZ-szel, ami rögzíti a közüzemi költségek elkülönítését. Azonban azt az információt, hogy szabályzatuk szerint nem vehetik ezt figyelembe.

A fogyasztó ügyének rendezése érdekében a Budapesti Békéltető Testülethez fordult és az eljárásban kérte, hogy a vállalkozás tekintszen el a fogyasztó által az 59 878 forint megfizetésétől.

A fogyasztó kérelméhez csatolta az SZMSZ-t.

A békéltető testület elnöke szerint az ügy egyszerű megítélésű, ezért az eljárás lefolytatására Fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény – a továbbiakban Fgytv. – 25. § (4) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot (továbbiakban: eljáró tanács) jelölt ki. A meghallgatás 2017. december 21. 11 órai időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette. Az értesítésben közölte a felekkel a kijelölt eljáró testületi tag személyét, és felhívta a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 25. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint nyolc napon belül kérhetik, hogy a testület háromtagú tanácsban járjon el. Felek határidőben ez irányú kérelmet nem terjesztettek elő.

Az értesítésben a békéltető testület elnöke a vállalkozást felszólította, hogy az értesítés részére történt kézbesítésétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozzon (válaszirat) a fogyasztó igényének jogosságát és az ügy körülményeit illetően, nyilatkozatában jelölje meg az állításait alátámasztó tényeket és azok bizonyítékait, illetve csatolja azokat az okiratokat (ezek másolatát), amelyek tartalmára bizonyítékként hivatkozik. Figyelmeztette a vállalkozást, hogy az ügy érdemére vonatkozó nyilatkozattétele elmaradása esetén a tanács a rendelkezésére álló adatok alapján határoz. Továbbá a békéltető testület elnöke az értesítésben felhívta a vállalkozás figyelmét arra is, hogy a békéltető testület közzéteheti annak a vállalkozásnak a nevét, székhelyét és az eljárással érintett tevékenysége megjelölését, amely az Fgytv. 29. § (8) bekezdése szerinti felszólítás ellenére nem tett az ügy érdemére vonatkozó – az Fgytv. 29. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tartalmú – nyilatkozatot és a kitűzött meghallgatáson nem jelent meg, ilyen módon megakadályozva az egyezség létrehozását. Továbbá figyelmeztette a vállalkozást az Fgytv. 29. § (11) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségre és annak elmulasztása jogkövetkezményeire.

A vállalkozás válasziratában az alábbi nyilatkozatot tette:

A fogyasztónak a kérelmében közölt álláspontja szerint a jogvitával érintett társasház élt a társasházi törvény biztosította azon lehetőséggel, miszerint a Szervezeti és Működési Szabályzata (SZMSZ) a tulajdoni hányadtól eltérő mértékben is meghatározhatja a tulajdonostársaknak a sorstartásos kezesség érvényesítése során fennálló helytállási kötelezettségét a közösséget terhelő tartozások terén. Erre történő hivatkozással a fogyasztó szerint a vállalkozás kezesi felelősségre alapított igénye megalapozatlan.

A vállalkozás a fogyasztó jogértelmezésével továbbra sem ért egyet, követelésük megalapozottságát fenntartják.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (3) bekezdése szerint a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sorsartásos) kezesség szabályai szerint.

A törvény által kijelölt főszabály szerint tehát a tulajdonostársak sorsartásos felelőssége tulajdoni hányadukhoz igazodik, és ettől a közgyűlés határozata alapján térhet el az SZMSZ.

Jelen társasház esetében azonban a szabályzat nem a kezességi felelősség eltérő mértékét határozza meg, hanem az egyes épületrészek költségviselésének arányát. Ez tehát azt jelenti, hogy belső megállapodásukban a tulajdonosok megállapodtak, hogy milyen arányban járulnak hozzá a közös tulajdonnal kapcsolatos terhek viseléséhez, leegyszerűsítve jelen esetre a főmérőn mért vízmennyiség ellenértékének teljesítéséhez, azonban a szabályozás nem terjed ki a kezesi felelősség főszabálytól eltérő, tulajdoni hányadhoz igazodó megállapításra.

Azt nem vitatja tehát, hogy a közösköltség teljesítésénél a belső megállapodás szerint, egyedi mértékben kell a tulajdonostársaknak hozzájárulni a költségekhez, azonban a kezesi felelősség mértékét ez nem érinti, különösen a harmadik személyek irányába.

Ez alapján a kérelmet megalapozatlannak tartják.

A vállalkozás alávetési nyilatkozatot nem tett.

A meghallgatáson a fogyasztó személyesen jelent meg. A meghallgatáson a vállalkozás képviseletében megjelent XY, aki meghatalmazását csatolta. A fogyasztó és a vállalkozás képviselője az egyedül eljáró testületi taggal (dr. Sólyom Attila) szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztett elő. Az eljáró tanács a vállalkozás válasziratát a fogyasztó részére átadta.

A fogyasztó a kérelmében foglaltak szerint nyilatkozott. A B épület a tulajdonukban volt. Direkt ügyvéd által írt SZMSZ-t készítettek, azért, hogy az A épület költségei, elsősorban a

vízfogyasztáshoz tartozó költségek ne őket terheljék. Nekik külön mellékvízórájuk volt, aminek a fogyasztását mindig kiegyenlítették. Azóta már eladták az ingatlant és az új tulajdonos úgy vette át a mellékvízórát, hogy nem volt rajta tartozás. Az SZMSZ-t az önkormányzat is jóváhagyta, mert akkor neki is volt ott tulajdona. Nem érzik jogosnak, hogy velük fizettetnék meg azt a költséget, amit az A épület halmozott fel.

A vállalkozás képviselője a válasziratban foglaltak szerint nyilatkozott. A SZMSZ-ben nem szerepel, hogy a kezesi felelősséget nem a tulajdoni hányaduk arányában viselnék, így jogos a követelés.

Az eljáró tanács azon kérdésére, hogy miért tájékoztatták úgy a fogyasztókat, hogy nem vehető figyelembe az SZMSZ, a vállalkozás képviselője kifejtette, hogy figyelembe vehető, feltételezhetően a telefonos kolléga nem jó tájékoztatást adott.

Az eljáró tanács azon kérdésére, hogy az SZMSZ külön kitér, hogy az A és a B épület külön visel minden költséget, és konkrétan megemlíti a vízfogyasztást is, akkor miért ne szerepelne a kezesi felelősség szabályozása, a vállalkozás képviselője kifejtette, hogy az SZMSZ-ben ezt szükséges lett volna külön feltüntetni.

Az eljáró tanács átadta az SZMSZ-t a vállalkozás képviselőjének, aki megvizsgálta az érintett részeket.

Az eljáró tanács kérdésére, hogy ez így megállapítható az SZMSZ-ből, a vállalkozás képviselője kifejtette, hogy esetlegesen bele lehet érteni, de nem egyértelmű.

Az eljáró tanács azon kérdésére, hogy a megegyezés érdekében van-e a vállalkozás képviselőjének egyezségi ajánlata, a vállalkozás képviselője kifejtette, hogy részletfizetést fel tud ajánlani, illetve a tartozáson felüli adminisztrációs költségeket elengedik.

Az eljáró tanács kérdésére a fogyasztó úgy nyilatkozott, hogy ezt nem fogadja el.

Az Fgytv. 30. § (1) bekezdése szerint, az eljárás során a tanács elnöke egyezséget kísérel meg létrehozni a felek között. Ha az egyezés megfelel a jogszabályoknak, a tanács azt határozattal jóváhagyja, ellenkező esetben, illetve egyezés hiányában az eljárást folytatja.

A fogyasztó és a vállalkozás által benyújtott iratok és elmondottak alapján, azokat mérlegelve, az eljáró tanács a fogyasztó kérelmét megalapozottnak találta az alábbiak szerint.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 3. § (3) bekezdése alapján, a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

Ez alapján a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata (SZMSZ) eltérhet a tulajdoni hányad szerinti megosztástól.

A fogyasztó által becsatolt SZMSZ – amelyet a társasházi közgyűlés is jóváhagyott – 5.1. pontja szerint, „A társasház két külön „A” és „B” épületből áll. Elkülönülten viselik továbbá a közüzemi díjak közül a közös tulajdonú épületrészek víz- és szippantás díját (későbbiekben csatorna díját) és a teljes szemétszállítás díját. A közös tulajdonú telken az osztatlan közös tulajdonú szűni, pince, udvar továbbra is közös tulajdonban marad, kivételt képez ez alól a

víznyomó vezetékcső, mivel az „A” épület vízcsőhálózata külön vezeték szakaszon van a „B” épületétől és a „B” épület csöve új állapotú.”

Az SZMSZ 5.3. pontja alapján, „A víz- és (csatorna) díjat a társasház összes vízórával rendelkező tulajdonosa közvetlenül a szolgáltató részére fizeti meg.

A bekötési fővízmérőn mért víz- (csatorna) díj összegéből levonásra kerül a mellékvízmérővel rendelkezők fogyasztása, és az ezen felüli fennmaradó vízdíjat – a fogyasztás igazságosság elvét követve – a tulajdonosok között a mindenkori közgyűlési határozatban megfogalmazott arányok alapján osztják szét. Kivétel, ha az elfolyt vízmennyiség a közös ivóvíz-vezeték csőrepedéséből adódik, akkor azt az „A” épület összes tulajdonosa a hat havi átlagfogyasztás arányában osztja meg.”

A fentiek alapján megállapítható, hogy ahogy erre a Ttv. felhatalmazást ad, a társasház lakói nem tulajdoni hányaduk arányában, hanem az SZMSZ szerint viselik a költségeket.

A fenti két pontból megállapítható, hogy minden vízfogyasztáshoz kapcsolódó költséget az „A” és a „B” épület esetében szükséges külön kezelni.

Az eljáró tanács álláspontja szerint erre tekintettel nem szükséges külön rendelkezni az SZMSZ-ben a kezesi felelősség megosztásáról is, mivel a vízfogyasztás esetében ez rendezésre került.

Az 5.3. pont arról is rendelkezik, hogy a fővízmérőn mért víz mennyiségét azoknak szükséges megfizetni, akiknek nincs mellékvízmérőjük.

Ettől eltérő értelmezés azt jelentené, hogy akinek mellékvízmérője van, annak szükséges lenne egyszer a mellékvízmérőn mért mennyiséget megfizetni, majd a közgyűlési határozatban megfogalmazott arányok alapján szétosztott mennyiséget, vagyis így duplán fizetnének.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tartozás megfizetése nem a fogyasztót terheli.

Mindezek alapján az eljáró tanács az ajánlás szerint találta megalapozottnak a fogyasztó kérelmét.

A tanács ajánlása elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki.

Azonban a fél az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a Fővárosi Törvényszéktől (1055 Budapest, Markó u. 27. 1363 Bp. Pf. 16), ha

- a) a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,
- b) a 18. § (1) bekezdése alapján a békéltető testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, vagy
- c) a 29. § (4) bekezdésében meghatározott okból a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.

Az Fgytv. 34. § (4) bekezdése szerint: a vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését az említettekén túl akkor is kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.

Az Fgytv. 34. § (5) bekezdése értelmében a pert a Budapesti Békéltető Testülettel szemben kell megindítani.

Az Fgytv. 35. §-ára tekintettel a határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a fél kérheti a tanácstól, hogy a határozatban, illetve az ajánlásban előforduló bármely névcserét, névelírást, szám- vagy számítási hibát vagy más hasonló elírást javítsa ki. Ha a tanács a kérelmet indokoltnak tartja, annak beérkezésétől

számított nyolc napon belül a kijavítást elvégzi. A tanács az említett hibát a határozat, kihirdetésétől számított harminc napon belül kérelem hiányában is kijavíthatja.

Az eljáró tanács figyelmezteti a vállalkozást, az Fgytv. 36. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint, ha a vállalkozás a tanács ajánlásának nem tesz eleget, a békéltető testület - a fogyasztó nevének megjelölése nélkül - a jogvita tartalmának rövid leírását és az eljárás eredményét - legkorábban az ajánlásnak a vállalkozás részére történt kézbesítésétől számított hatvan nap elteltével - nyilvánosságra hozza.

Az Fgytv. 36. § (5) bekezdése szerint, a fogyasztó a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásának, illetve az ajánlásban foglaltak követésének elmaradásáról köteles értesíteni a békéltető testületet.

Az eljáró tanács felhívja a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 30. § (3) bekezdése szerint: „Az eljárás nem nyilvános, kivéve, ha az eljárás nyilvánosságához mindkét fél hozzájárul.” Ezért a jelen döntésben szereplő személyes adatok, a felek és az eljáró tanács megnevezése, továbbá a döntés tartalma is csak jogszabályban meghatározott esetekben és módon hozható nyilvánosságra.

Budapest, 2017. december 21.

**dr. Sólyom Attila**  
**eljáró tanács elnöke**

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár