

A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

részitélete

Az ügy száma: Pfv.VI.20.787/2024/5.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Tibold Ágnes előadó bíró

Dr. Döme Attila bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A felperes: név1 (cím1)

A felperes képviselője: Dávid Társas Ügyvédi Iroda (cím2; ügyintéző: dr. Dávid István ügyvéd)

Az alperes: cégnév1 (cím3)

Az alperes képviselője: dr. Halmai Dávid ügyvéd (cím4)

A per tárgya: megtérítési igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék, 43.Pf.630.014/2024/5. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság, 21.P.20.032/2023/20. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Az részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A B....I.. kerület 1...1 hrsz-ú a természetben 1.....6. alatti üzletház ingatlan a felek és más személyek közös tulajdonában áll. Az alperes 2014. április 15-től 104/2000, 2014. szeptember 4-től 184/2000, 2014. október 27-től 220/2000, 2014. november 11-től 240/2000, 2016. január 19-től 748/2000, 2016. február 3-tól 794/2000, 2016. február 29-től 826/2000, 2018. augusztus 17-től 996/2000, 2021. december 21-től 1038/2000 eszmei hányadban, a felperes 2014. november 19-től 12/2000, 2015. augusztus 28-tól 374/2000, 2015. november 9-től 404/2000, 2018. február 20-tól 638/2000 eszmei hányadban tulajdonosa az ingatlannak.

[2] Az ingatlan területe 818 m², a rajta álló kétemeletes felépítményé 891,7 m²: 536.5 m² üzlet, 89 m² iroda, 266.2 m² pince. Az alperes használatában álló épületrészek (a keresetlevélhez csatolt alaprajz számozását és adatait követve): 114 (I. em. 21 m² üzlet), 120 (I. em. 22.3 m² üzlet), 128 (II. em. ... m² üzlet és ... m² raktár), 129 (II. em. 11 m² üzlet és 3 m² pinceszinti tároló), 130 (II. em. ... m² üzlet), 131 (II. em. 9.5 m² üzlet és 5.7 m² raktár); 125 (II. em. 50 m² iroda és 14 m² raktár), 127 (II. em. 39 m² iroda és 6.35 m² raktár). A kialakult rend szerint a közös tulajdonú ingatlan fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (közös költség) – az üzletek és irodák alapterülete, valamint a tárolók és pincék alapterületének 10%-os figyelembevételével 661 m² után fizetendő, négyzetméterenként 1.850 Ft/m². Az alperes esetében a figyelembe veendő terület 2021. decemberig 159 m², ezt követően 180 m² után (27.2%).

[3] A felperes 2021. augusztus 6-án 2.000.000, 2021. augusztus 26-án 2.000.000, 2021. augusztus 30-án 1.000.000, 2021. szeptember 10-én 1.000.000, 2021. szeptember 15-én 2.000.000, 2021. szeptember 22-én 1.000.000, 2021. október 15-én 1.000.000, 2021. november 3-án 1.000.000 forintot, összesen tehát 11.000.000 forintot fizetett meg alperesi

közös költség címén az üzletház bankszámlájára. A bankszámla 2022 februárban megszűnt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes a fizetési meghagyásos eljárásból az alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban eshetőlegesen előterjesztett egytől-kilencedleges végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze alperest 11.807.914 forint és ezen összeg után 2022. május 19-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamat megfizetésére elsődlegesen megtérítési igény, másodlagosan közös költség, harmadlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímén. Ezen kérelmei megalapozatlansága esetén ugyanezen jogcímeken és sorrendben 5.626.471 forint, illetve 3.766.724 forint megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

[5] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta mind a kereset jogalapját, mind annak összegét, többek között arra hivatkozással, hogy hogy őt tartozás nem terheli, nem áll fenn sem a felperessel, sem a tulajdonközösséggel szemben 1.850 forint/m² havi fizetési kötelezettsége. Vitatta, hogy a felperes helyette fizetett volna meg bármely tartozást, és azt is, hogy a vele szemben érvényesített összeg a közös tulajdon fenntartásához kapcsolódó kiadás lenne. Hangsúlyozta, hogy az üzletházra a közös tulajdonra vonatkozó szabályok alkalmazandók, mert nem társasház, és ő nem vett részt semmilyen, a perbeli kiadásokról döntő határozathozatalban.

Az első- és másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével – az elsődleges kereseti kérelem alapján – kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.000.000 forintot és az ítéletében meghatározott részösszegek után és időponttól számított késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[7] Határozata jogi indokolásában kifejtette, a felperes az alperes helyett fizette meg a közös tulajdonú ingatlan közös költségét. Az alperes a teljesítést elmulasztotta, és a bíróság bizonyítottanak találta, hogy a felperesnek lényeges jogi érdeke fűződött ahhoz, hogy a teljesítés megtörténjen. Abból adódóan, hogy a közüzemi szolgáltatások működnek, megállapítható, hogy a számlákat teljesítették. Erre tekintettel az alperesnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:57. § (2) bekezdése alapján megtérítési kötelezettsége keletkezett a felperessel szemben. Az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetnek – összegszerűségében – a felperes által az üzletház bankszámlájára átutalt 11.000.000 forint erejéig adott helyt, az ezt meghaladó 807.914 forint tekintetében a keresetet elutasította.

[8] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és e vonatkozásban a 11.000.000 forint megtérítési igény címén előterjesztett keresetet elutasította.

[9] A másodfokú bíróság rögzítette, a felülbírálati jogkörét csakis az elsőfokú bíróság által elbírált elsődleges kereseti kérelem marasztaló rendelkezései kapcsán gyakorolhatta. A másodfokú bíróság kifejtette, a Ptk. 6:57. §-a szerinti megtérítési igény lényege az, hogy egy szerződés esedékessé vált, ám a kötelezett által nem teljesített szolgáltatását egy a szerződésen kívül álló személy nyújtja a szerződés jogosultjának. Nem személyhez kötött szolgáltatás esetén a teljesítés nem csak a kötelezettől, hanem harmadik személytől is elfogadandó, ha ahhoz a kötelezett hozzájárult, illetve hozzájárulása híján is, ha a harmadik személynek lényeges jogi érdeke fűződik a teljesítés megtörténtéhez és a kötelezett nem teljesít. A harmadik személy szerződésszerű teljesítésének ténye, azaz a jogosult kielégítésének ténye a szerződést megszünteti [Ptk. 6:3. § a) pont], és új kötelmet fakaszt: a kötelezett a teljesítő harmadik személlyel elszámolási viszonyba kerül, a harmadik személy megtérítési igénnyel léphet fel a kötelezettrel szemben.

[10] A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által az elsődleges kereset útján érvényesíteni kívánt jog – a Ptk. 6:57. §-a szerinti megtérítési igény – a perbeli esetre nem alkalmazható. A felperes harmadik személyként megtérítési igényt akkor érvényesíthet, ha volt szerződés, volt tehát olyan szerződéses jogosult, akivel szemben az alperes szerződéses kötelezett volt 11.000.000 forint megfizetésére. A perbeli esetben nem állapítható meg, hogy kik között állt fenn szerződés és milyen tartalommal. Milyen jogosult részére volt köteles az alperes 11.000.000 forintot szolgáltatni, milyen esedékességgel, mely szerződés szerint, illetve hogy az hogyan és mikor jött létre. Nem állapítható meg, hogy az alperes ezt a szerződést kötelezeti késedelem vagy a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása által megszegte, miként az sem, hogy a felperes az alperes helyett ezt a szolgáltatást teljesítette.

[11] A kereset elbírált jogcíméről szolgáló megtérítési igény a szerződési jog intézménye és szerződéses szolgáltatásra vonatkozik. Az elsőfokú bíróság által elbírált közös költség a társasház tulajdonhoz kapcsolódik, dologi jogi, miként dologi jogi szabály a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában történő teher- és költségviselése is. A közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során a tulajdonostársak elsősorban kötelmi megállapodásokat kötnek, azonban ha nem jutnak megegyezésre, a vitás kérdésekben határozathozatalra kell sor kerüljön. A határozat által a többség akaratát az azzal egyet nem értő kisebbségre kényszeríti. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott és döntése tekintetében alapul vett határozat tehát éppen az alperes és egy jogosult közötti szerződés létének cáfolata. Az alperest határozathozatal nem, csak – adott esetben – a tulajdonostársakkal megkötött szerződése kötelezhette volna 11.000.000 forint teljesítésére. Ilyen szerződés hiányában az alperes pénzbeli szolgáltatással nem tartozhatott, és azt helyette a felperes a szerződés jogosultjának a szerződés megszűnésének jogkövetkezményét kiváltva teljesíthette. Az érvényesíteni kívánt jog, a Ptk. 6:57.§-a szerinti törvényi tényállás elemei minden vonatkozásban hiányoznak, illetve bizonyíthatatlanok.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] A felperes felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint – a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a jogerős határozat elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős részítélet a Ptk. 6:57. §-ába ütköző módon jogszabálysértő.

[13] A felperes előadta, szemben a jogerős határozattal, megállapítható, hogy a felek között kötelmi jogviszony áll fenn. Igazolt és nem vitatott, hogy a tulajdoni hányadtól eltérő költségviselési arány alapján fizetik a tulajdonosok rájuk eső költséget, amelyet az alperes esetenként megfizetett, máskor azt önként átengedte a perben megjelölt személyre. A jogviszonyban a kötelezett az alperes, a jogosult a közös tulajdon kezelését ténylegesen végző, közösség egészét képviselő és működését egyetlen személyként biztosító nem vitatott személy, aki közvetít a tulajdonosok és a szolgáltatók között a tulajdonosok megbízásából. A kötelezettség mértéke nem vitatott, ezért az elsőfokú bíróság alappal vélte úgy, hogy fennállt a kötelelem az alperes és a jogosult között, így módon helytállhatott a felperes harmadik személyként az alperes helyett.

[14] A felperes hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság BH1993. 734. és BH1979. 151. számon közzétett döntéseire annak alátámasztásaként, hogy a közös tulajdon használata rendezett. Kifejtette, a Ptk. 5:76. §-a nem véletlenül az állammegóvás harmadik személy általi megfizetésének átháríthatóságát írja el a többi tulajdonosra, közös költségre ilyen rendelkezést nem tartalmaz. Ptk. 5:78. § nem állít formai követelményt a felek elé a szótöbbséges határozatoknál, így a ráutaló magatartás létrehozza önmagában a tulajdoni aránytól eltérő közös költségfizetési kötelmet, mely ellen a Ptk 5:79. § alatti megtámadási jog állt az alperes rendelkezésre, amellyel nem élt. Az alperes csak 2021. december 21-től került többségbe a tulajdoni lap szerint, illetve a kialakult használati rend szerint az épületben jelenleg 27,2 %-ban birtokos, míg korábban ennél kisebb arányban volt tulajdonos. A többség az 1850 forintos költséget rendszeresen fizette, az alperes soha nem vitatta a 2013-ban elfogadott költségviselést, így annak nagyságát alappal már nem vitathatja.

[15] A használatra (birtoklásra) vonatkozó megállapodás tartalmát a tulajdonostársak szabadon alakítják ki. A tulajdonostársak egymással sajátos kötelmi jellegű jogviszonyban állnak, a belső viszonyukra vonatkozó rendelkezések diszpozitívak, ez a tulajdonközösség alapvető típusa.

[16] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában fenntartását kérte. Hangsúlyozta, hogy őt nem kötelezte tulajdonosi határozat 11.000.000 forint megfizetésére, és a tulajdonostársak között nem jött létre olyan szerződés, amely alapján 11.000.000 forint teljesítésére lett volna köteles. Olyan határozat vagy szerződés sem nyert bizonyítást, amely kétséget kizáróan igazolná a tulajdoni hányadtól eltérő közös költség viselést. Ugyanígy bizonyítatlan a követelés összezszerűsége is. Nem alkalmasak a követelés alátámasztására az átutalási bizonylatok akkor, ha a pénz sorsáról, azaz arról, hogy az ténylegesen mire lett fordítva, az mit fedezett, semmit nem lehet tudni.

[17] Az alperes önként soha nem engedte át a felperes szerinti „perben megjelölt személyre” a „tulajdoni hányadtól eltérő közös költség” viselését, nem járult hozzá továbbá

az esetleges, bizonyítást nyerő költségeinek a más személy általi rendezéséhez.

A Kúria döntése és jogi indokai

[18] A Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta, és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő. A felülvizsgálat kereteit illetően rögzíti, mint ahogyan a másodfokú eljárás tárgyát, úgy a felülvizsgálati eljárás tárgyát is kizárólag a felperes eshetőlegesen kereseti kérelmei közül az elsődleges kereseti kérelem alapján hozott fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezés képezte, és a Kúria a felülvizsgálati kérelem alapján kizárólag abban a kérdésben foglalt, foglалhatott állást, hogy helytállóan állapította-e meg a másodfokú bíróság, hogy a Ptk. 6:57. §-a – a szerződés teljesítésének egyik sajátos esete (Ptk. Hatodik könyv IX. fejezet), a harmadik személy részéről történő teljesítés esetén a harmadik személyt megillető megtérítési igény – a perben nem volt alkalmazható.

[19] A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság jogi álláspontjával abban, hogy a kereset elbírált jogcíméről szolgáló megtérítési igény a szerződési jog intézménye és szerződéses szolgáltatásra vonatkozik, azonban a perbeli esetben nem állapítható meg az, hogy kik között állt fenn szerződés és milyen tartalommal, amelyből következően az érvényesíteni kívánt jog, a Ptk. 6:57. §-a szerinti törvényi tényállás elemei minden vonatkozásban hiányoznak, illetve bizonyíthatatlanok.

[20] A felperes a felülvizsgálati kérelmében bár levezette, hogy álláspontja szerint ki tekintendő az adott jogviszonyban jogosultnak, kötelezettnek, illetve harmadik személynek, azonban sem az eljárás során, sem a felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg azt, hogy mindezt konkrétan milyen szerződésből származtatja. Az általa adott levezetésből a Ptk. 6:57. §-ának alkalmazhatóságához az következne, hogy a „jogosult”, aki a felülvizsgálati kérelem szerint „a társasház kényszerűségéből keletkezett jogutódja”, azaz „a tulajdonosok megbízásából a beszedést és kifizetést aktívan ellátó, nem vitatott személy” és az alperes mint kötelezett között létrejött egy, a felperes által teljesített szolgáltatás megfizetésére irányuló szerződés, amelyet a felperes mint harmadik személy az alperes helyett, annak hozzájárulása nélkül is teljesíthetett. Ilyen szerződést azonban a felperes nem is állított és nem is bizonyított. Mindezt jól példázza maga a felülvizsgálati kérelem szóhasználata, amely szerint a rendelkezésre álló adatok alapján az elsőfokú bíróság alappal „vélte úgy”, hogy fennállt a kötelelem az alperes és a jogosult között, ily módon a felperes helytállhatott az alperes helyett.

[21] A felülvizsgálati kérelemben megsértettként feltüntetett jogszabályhely alkalmazhatóságának szempontjából nem bír relevanciával a közös tulajdon használatával kapcsolatos, a kérelemben idézett legfelsőbb bírósági bírói gyakorlat, illetve az sem, hogy az adott ügyben a közös tulajdon használata rendezett. A Kúria hasonlóképpen nem tudta értelmezni a felülvizsgálati kérelemnek a közös tulajdon szabályaira vonatkozó utalásait sem, figyelemmel arra, hogy a felperes nem vezette le, hogy azok mennyiben támasztanak alá a Ptk. 6:57. § (2) bekezdésére alapított igényét, különös tekintettel a jogerős részítélet azon indokaira, hogy a felperes által megjelölt jogcím a szerződési jog körébe tartozik, míg a

tulajdonostársak teher- és költségviselése dologi jogi szabály. A felperes jogi álláspontjának alátámasztására nem volt elégséges annak kijelentése, hogy a tulajdonostársak egymással „sajátos kötelmi jellegű jogviszonyban állnak”, és a belső viszonyukra vonatkozó rendelkezések diszpozitívak.

[22] A Kúria mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő jogerős részítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[23] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségről a Pp. 383.§ (5) bekezdés első fordulata alapján nem döntött, mert a látszólagos keresethalmazatban álló eshetőleges keresetek miatt a pernyertesség, pervesztesség aránya nem határozható meg. Rögzíti, hogy a felperes 1.100.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetett. A peres felek a jogorvoslati eljárásokban felmerült költségeiket a további eshetőleges kereseti kérelmek tárgyában folytatódó eljárásban számíthatják fel.

[24] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

[25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A döntés elvi tartalma

A harmadik személy részéről történő teljesítés a szerződés teljesítésének egyik sajátos esete. A harmadik személy megtérítési igényének megalapozottságához elsődlegesen annak kétségmentes bizonyítása szükséges, hogy a megtérítési igénnyel fellépő felperes kik között létrejött, milyen tartalmú szerződést teljesített az eredeti kötelezett alperes helyett.

Budapest, 2025. április 9.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró, Dr. Farkas Antónia s.k. bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Kúria
VI.Pfv.20.787/2024/5

8

S.K.

bíróági ügyintéző