

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.123/2024/25.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Kiss Mária Terézia ügyvéd

(felperes képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

A per tárgya: többlethasználati díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

67.Pf.633.163/2023/6.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

24.P.50.595/2022/29-II.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 67.Pf.633.163/2023/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes 1/1 arányú tulajdonosa a felperesi társasházban található földszinti, terasszal rendelkező öröklakásnak, amelyhez a társasház alaprajza szerint ... m² nagyságú terasz tartozik. A valóságban az alperes ennél körülbelül ... m²-rel nagyobb terasz területet használ, a lebetonozott és hidegburkolattal ellátott részt örökzöld növényzettel vette körül.

[2] A felperes közgyűlése a 2019. május 31-én 12. szám alatt hozott határozatával 2019. június 1-től négyzetméterenként ... forint „többlet közös költség” fizetésére kötelezte azon tulajdonosokat, akik az alapító okiratban rögzített külön tulajdonú épületrészeikhez képest többlet közös területet használnak, mindaddig, amíg az eredeti állapotot helyre nem állítják. A határozat alapján – mivel nem annak megfelelően járt el – a felperes 2020. november 27-én ... m² közös terület többlethasználata után havi ... forint megfizetésére szólította fel az alperest.

A felperes keresete, az alperes ellenkérelme

[3] Teljesítés az alperes részéről továbbra sem történt, ezért a felperes a keresetével a 2019. június 1. és 2022. április 30. közötti időszakra mindösszesen ... forint és 2020. november 15. napjától esedékes középárányos kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 23. § (1) és (2) bekezdése, a felperes szervezeti - működési szabályzatának (a továbbiakban: SzMSz) X. fejezete, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:74. §-a és 5:75. §-a alapján. Nézete szerint az alperes a közös tulajdoni hányadát meghaladó mértékű használattal a tulajdonostársaknak a közös tulajdon birtoklásához, használatához fűződő érdekét sérti.

[4] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Rámutatott, hogy a külön tulajdonában álló öröklakást a jelenlegi nagyságú betonozott terasszal vásárolta, ő csupán hidegburkolattal fedte le a területet. A terasz használata egyebekben nem kizárólagos, a többi tulajdonos jogait emiatt az nem sérti.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletének indokolása szerint a jogvita megítélésére az alperes tulajdonjogának keletkezésére figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt (a továbbiakban: régi Ptk.) tartotta irányadónak, és rámutatott, hogy a használati díj alapja nem a tulajdoni hányad nagysága, hanem a használat kizárólagossága. A per adatai szerint azonban az alperes nem zárta el a teraszt a többi tulajdonos elől, az nyitott állapotú, a tulajdonosok átjárása nem akadályozott, a cserjék és a tuják pedig korábban is a kerti növényzet részei voltak, nem a terasz elkerítését célozták. Utalt a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) PK véleményben foglaltakra, amely szerint a tulajdoni illetőséghez a kialakult használati viszonyok alapján többletjogosítványok is kapcsolódhatnak.

[6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetnek megfelelően marasztalta az alperest. Megváltoztató ítélete indokolásában elsődlegesen a jogszabály (rég Ptk.) téves alkalmazására utalt, azzal, hogy a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1) bekezdése értelmében a perben a Ptk. az irányadó, mert a kereset alapját képező közgyűlési határozat már annak hatálya alatt keletkezett. A téves jogszabályi hivatkozás ugyanakkor a döntés érdemére nem hatott ki, az érintett rendelkezések ugyanis mindkét törvénykönyvben azonosak. Utalt arra, hogy bár a közgyűlési határozat és az SzMSz is a közös költség megnevezést használja, a többlethasználat ellentételezéseként a jogszabály rendelkezése többlethasználati díj fizetését írja elő, és a felperes keresete is többlethasználati díj fizetésére irányult, amit a felperes perfelvételi nyilatkozata is megerősített. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a többlethasználati díjat a közös területek kizárólagos használata alapozhatja meg, okszerűtlennek találta viszont az elsőfokú bíróság mérlegelését, hogy az alperes esetében ez nem valósult meg: a tanúvallomások alapján megállapítható volt, hogy az alperes sajátjaként, kizárólagosan használja a terasz területét. Annak, hogy ő maga ezzel a terasz nagysággal vásárolta a területet, az érdemi döntés szempontjából nincs jelentősége. Az alperesi tulajdoni hányadhoz képest a többlethasználat mértékét a per adatai alapján a másodfokú bíróság nem

vitatottnak tekintette, a marasztalás összegét pedig a keresetnek megfelelően, az érvényes közgyűlési határozatban foglalt négyzetméterre jutó összeg alapulvételével határozta meg. Hangsúlyozta, hogy a felperes igényérvényesítése nem visszamenőleges, követelését a közgyűlési határozatban foglaltak szerint érvényesíti, ezért a fizetési felszólítás időpontjának nincs jelentősége.

A felülvizsgálati kérelem

[7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését és új, a keresetet elutasító határozat hozatalát kérte, másodlagosan – a határozat megváltoztatásával – ... forintra és 2022. május 1-től a kifizetésig járó kamatára kérte mérsékelni a marasztalását. Előadása szerint a jogerős ítélet a Ptk. 5:74. §-át és 5:75. §-át, a Ptk. 5:11. § (2) bekezdését és a Tht. 23. § (1) bekezdését sérti, ezen kívül jogkérdésben eltért a Kúria több közzétett határozatától. A Pfv.II.20.082/2020/14. számú határozatban foglaltak alapján rámutatott, hogy többlethasználati díj csak a kereset benyújtásától, illetve a felszólítástól kezdődő időszakra érvényesíthető. Maga is utalt arra, hogy többlethasználati díj csak kizárólagos használat esetén igényelhető, ennek megítélésében ugyanakkor a másodfokú bíróság nyilvánvalóan okszerűtlenül mérlegelt és a tanúvallomások egyoldalú értékelésével következtetett a kizárólagos alperesi használatra. Valójában a felperes nem bizonyította, hogy ő a tulajdonostársakat kizárta a használatból, harmadik személyek bejutását pedig – így az önkormányzat és a közös képviselő munkatársa, illetve a kertész – a Ptk. 5:82. §-a alapján jogszerűen akadályozta meg, a felperes pedig csak azt adta elő, hogy tujákkal vette körbe a területet. Mindezek alapján a bizonyítékok felülmérlegelését kérte, a másodfokú bíróság ugyanis álláspontja szerint úgy állapította meg a használati díj fizetési kötelezettségét, hogy a használat kizárólagossága nem igazolódott.

[8] Hivatkozott arra is, hogy a felperes a díjigényét 2022. március 7-i beadványában jelölte meg szabályszerűen, így – a precedenshatározatok szerint – többlethasználati díj is legfeljebb ettől az időponttól kérhető, mivel ezt a keresetváltoztatást – amelyben a felperes már nem közös költséget, hanem használati díjat kért – csupán 2022. április 4-én vette át, többlethasználati díj is legfeljebb ettől az időponttól érvényesíthető és a kamatfizetés kezdő időpontját is ennek megfelelően kell meghatározni.

[9] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[11] A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálat rendkívüli jogorvoslat, az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Pp. 423. § (1) bekezdése értelmében a Kúria a rendelkezésre álló adatok alapján jár el a felülvizsgálati kérelemben és az esetleges csatlakozó felülvizsgálati kérelemben foglalt keretek között. A felülvizsgálati kérelem előterjesztésének határideje 45 nap, az alperes által e határidőn belül előadottak képezheték csupán a

felülvizsgálat tárgyát, ezért az e határidő után előterjesztett beadványokban foglaltak (...) nem voltak figyelembe vehetők.

[12] A felülvizsgálat érdemét illetően utal a Kúria arra, hogy mivel az alperes a perbeli közgyűlési határozat érvényességét eredménytelenül vitatta, a felperes érvényes közgyűlési határozat alapján kérte az alperes közgyűlési határozat szerinti marasztalását. A Kúria rámutat: a társasházi közgyűlés határozatai a tulajdonostársakat kötelezik, azokból a tulajdonostársakra kötelek származnak, amelyeknek valamennyi tulajdonostárs köteles eleget tenni. A közgyűlési határozat kötelező erejét a tulajdonostárs a Tht. 42. § (1) bekezdése szerinti érvénytelenségi perben vitathatja. Amennyiben a bíróság az érvénytelenség megállapítására irányuló keresetének helyt ad, a határozaton alapuló kötelezés is megszűnik. Az adott esetben – bár azt a per kezdeti szakaszában az alperes vitatta, utóbb azonban ellentétes állítását nem igazolta – az alperes által indított érvénytelenségi per nem volt eredményes, fennmaradt a közgyűlési határozatban foglalt kötelezés is. Ennek megfelelően valamennyi tulajdonostárs, aki a közösből a tulajdoni hányadát meghaladó részt használ, a közgyűlés által megállapított többlet közös költség – többlethasználati díj – fizetésére köteles.

[13] A kifejtettek alapján a következő eldöntendő kérdés volt, hogy fennáll-e a tulajdoni hányadot meghaladó kizárólagos használat a közös területen. Az alperes által használt terasz nagysága nem volt vitatott a perben, és a másodfokú bíróság abban is helyesen foglalt állást, hogy az albetéthez tartozó terasz nagysága tekintetében az alaprajz – az alapító okirat rajzos melléklete – az irányadó. Az alaprajz szerinti területnagyságot az alperesi terasz használat körülbelül ... m²-rel meghaladja, ez a többlethasználat képezte a perbeli közgyűlési határozat alapját. Közös tulajdoni viszonyok között ugyanakkor a többlethasználati díj alapja valóban a használat kizárólagossága, amit – az alperes vitatásával szemben – ugyancsak helyesen ítélt fennállónak a másodfokú bíróság.

[14] Rámutat a Kúria, hogy a per adatai szerint az alperesi terasz három oldalról növényzettel van körbevéve, egyetlen oldalán nyitott csupán, amelyen keresztül az alperes közlekedése megoldott. Arra helyesen utalt az alperes, hogy az illetéktelen behatást a közös tulajdon tekintetében bármelyik tulajdonos elháríthatja, a perbeli esetben felmerült események azonban nem ilyen helyzetek voltak. A kertész a társasház megbízásából járt el, a közös képviselő alkalmazottja pedig a társasházközösség érdekében, közös tulajdonú bejárati ajtó cseréjének ellenőrzése céljából lépett volna be a terasz területére, ekként az alperes beavatkozása kizárólag saját érdekét, a terasz kizárólagos használatát szolgálta. Az a körülmény pedig, hogy a kizárólagos használat zavarja-e a tulajdonostársakat vagy sem, a közgyűlési határozat végrehajtása szempontjából lényegtelen, jelentősége a kizárólagos használat tényének van. A kizárólagos használat körében az alperes utalt a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen értékelésére, a felülvizsgálati kérelmében azonban a Pp. 279. §-ának sérelmére nem hivatkozott, így a Pp. 423. § (1) bekezdésére tekintettel a kizárólagos használat tárgyában a másodfokú bíróság által megállapított tényállást a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak kellett tekinteni.

[15] Alappal érvelt az alperes azzal, hogy az eredetileg ingyenes használat visszamenőleges visszterhessé tételének nincs helye, a perbeli közgyűlési határozat és az azon alapuló jogerős ítélet azonban nem is tartalmaz ilyen kötelezést. A közgyűlés a határozathozatalt követő időszakra állapította meg az érintett tulajdonostársak fizetési kötelezettségét, azaz az alperes esetében ingyenes használatot a jövőre nézve tette

visszterhessé, emiatt nincs döntő szerepe annak sem, hogy az alperes esetleg a jelenlegi terasz használatával vásárolta az ingatlanát. Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy önmagában a fizetési kötelezettség megnevezésének – többlet közös költség, vagy többlethasználati díj – abból a szempontból nincs jelentősége, hogy a kötelezés alapja azonos: a közös tulajdon kizárólagos használata az alapító okiratban rögzített mérték túllépésével. A kifejtettek miatt nem lényeges ezért az sem, hogy a felperes a „többlethasználati díj” - ra módosított keresetét csak a 2022. március 7-i beadványában terjesztette elő, az igényérvényesítés alapja ugyanis kezdettől a közgyűlési határozattal szankcionált ingatlanhasználat volt.

[16] Az alkalmazandó jogszabály tekintetében is a másodfokú bíróság álláspontja volt a helyes, ugyanis a kötelezettség alapját adó közgyűlési határozat már a Ptk. hatálybalépése után keletkezett, ezért a Ptké. értelmében a jogvitára e törvény rendelkezései az irányadók.

[17] A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet nem sértett jogszabályt, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[18] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, a felperesnek azonban felszámított költsége a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

[19] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő 376. § (1) bekezdése értelmében – mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték (az alperes érkezett ilyen irányú kérelme elkészt) és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek – tárgyaláson kívül bírálta el.

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

Budapest, 2024. október 2.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró