

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.728/2025/4.

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 felperesek: I. rendű felperes neve

(I. rendű felperes címe)

II. rendű felperes neve

(II. rendű felperes címe)

III. rendű felperes neve

(III. rendű felperes címe)

IV. rendű felperes neve

(IV. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

felperesek képviselőjének neve

(felperesek képviselőjének címe,

ügyintéző: Dr. Sági Sándor ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Sándor Csaba ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: ingatlan birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Kecskeméti Törvényszék

2.Pf.21.369/2024/14.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Kecskeméti Járásbíróság

8.P.21.782/2022/42.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek mint együttes jogosultak részére 520.000 (ötszázhuszezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. és a II. rendű felperes 2015-ben vásárolta meg a perbeli lakás¹. A társasház eredeti, 1977-ben készült alapító okirata szerint a közös udvaron kialakított „garázshelyek” mindegyike – a ... emeleti lakások kivételével – a 12 lakás egyikéhez tartozik. Még a felperesi jogelődök idejében a ... „garázsok” épültek, a felperesi lakáshoz tartozó garázs kizárólagos használati jogát azonban a felperesek jogelődje 2005-ben ... forint ellenében az alperes részére „értékesítette”, a lakást pedig 2011-ben adta el a közvetlen felperesi jogelődnek. Az I. és II. rendű felperes az adásvételt követően a garázst nem tudta birtokba venni, az azt birtokló személy az alperessel kötött bérleti szerződésére hivatkozott.

A felperesek keresete, az alperes ellenkérelme

[2] Az I. és II. rendű felperes a garázs birtokba adására irányuló eredménytelen felszólítás után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:9. § (1) bekezdésére, az 5:13. § (1) bekezdésére, az 5:21. §-ára, az 5:36. § (1) bekezdésére, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 9. § a) pontjára, a 10. § (2) és (3) bekezdésére, a 23. § (2) bekezdésére, a 28. § (1) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 117. § (1) és (3) bekezdésére, valamint a 200. § (2) bekezdésére alapított keresettel kérték kötelezni az alperest a garázs birtokba adására, előadva, hogy az 1970-es években épült garázsok kizárólagos használatú építményként ugyanúgy a lakásokhoz tartoznak mint a garázshelyek, el nem idegeníthetők, ezért az alperes által a garázs értékesítésére kötött szerződés semmis. A peres eljárás folyamán az I. és II. rendű felperesek eladták a lakásukat a III. és IV. rendű felperesek részére.

[3] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felperesek garázs ingatlant nem vásároltak, az az általuk kötött adásvételi szerződésben sem szerepel és a vételár összegét sem annak figyelembevételével határozták meg.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[4] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével kötelezte az alperest a garázs felperesi birtokba adására. Ítéletének indokai szerint a garázs használatára a felperesi lakás mindenkor tulajdonosai jogosultak, az ugyanis az alapító okirat értelmében közös tulajdonban áll, a korábbi garázshelyekre vonatkozó rendelkezések ugyanis az utóbb felépült

garázsokra is irányadók. Az alperes használati jogot sem szerezhette meg, mert az arról való döntés a Tht. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján a közgyűlés kizárólagos hatásköre és ezzel kapcsolatban a közgyűlés nem foglalt állást.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetet elutasította. Rámutatott, hogy az 1977-ben kelt alapító okirat értelmében a felperesi lakáshoz külön helyiség nem tartozik, a garázshely kizárólagos használata pedig nem azonos az utóbb felépült garázsok kizárólagos használatával. A felperesek adásvételi szerződésében a garázsról nem történt rendelkezés, arra a vételár kialakításánál sem voltak tekintettel: a felperesek a garázsról nem tudtak és az eladó sem birtokolta azt. Rögzítette, hogy a garázsok tekintetében a tényleges helyzet eltér az alapító okiratban foglaltaktól, azt a társasháznak rendeznie kell, a garázshelyekre vonatkozó eredeti alapító okirati rendelkezés ugyanis nem értelmezhető kiterjesztően. Mindezek miatt a felperesek nem tudtak a garázs birtokára jogcímet igazolni, ezért a kereset elutasításának volt helye.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] A felperesek felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a keresetnek helyt adó ítélet hozatalára irányult, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet a Tht. 9. § a) pontját, a 10. § (2) bekezdését, a 28. § a) pontját, a régi Ptk. 117. § (1) és (3) bekezdését, a Ptk. 5:5. § (1) bekezdését, az 5:7. § (1) bekezdését, valamint az 5:21. §-át és a Pp. 279. §-át sérti. Érvelésük szerint a másodfokú bíróság kirívóan okszerűtlenül értékelte a bizonyítékokat, ezen belül az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot, amely szerint a ... emeleti lakások kivételével minden lakáshoz garázshely tartozik. Hangsúlyozták: az eredeti, 1977-ben kelt alapító okirat módosításakor a tulajdonostársak a garázshelyek és az időközben a garázshelyeken felépült garázsok között nem tettek különbséget, ami helyes értelmezés szerint azt jelenti, hogy a garázsokra a garázshelyekre irányadó szabályozást tekintették irányadónak. Mindezek miatt az alperes sem a garázshely, sem a garázs tulajdonjogát, használati jogát nem szerezhette meg, az ugyanis az alapító okirat értelmében a felperesi lakáshoz tartozik és csak azzal együtt értékesíthető. A használati jog megszerzése azért is kizárt, mert a Tht. 23. § (2) bekezdése alapján a birtoklás, használat kérdéséről valamint a hasznosításról, és a hasznosítás módjáról a közgyűlésnek kell döntenie, az alperes jogosultságát alátámasztó közgyűlési határozat viszont nem áll rendelkezésre.

[7] Az alperes a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérte a Pp. 406. §-ában foglalt feltételek hiánya miatt. Hangsúlyozta: a felperesek sosem voltak a garázs birtokában, sem garázst, sem garázshelyet nem vásároltak, így „a per nem birtokvédelmi per”, a per tárgya sem ingatlan, így arra a keresetben, illetve a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezések nem alkalmazhatók.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[9] A felülvizsgálattal élő felperesek a bizonyítékok téves, okszerűtlen értékelésén keresztül a Tht. és a Ptk. szabályainak másodfokú bíróság általi megsértését állították, hangsúlyozva, hogy a másodfokú bíróság a téves értékelés eredményeként téves anyagi jogi álláspontra jutott, ami jogszabálysértő ítéleti döntést eredményezett [Pp. 279. § (1) bekezdés].

[10] A Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértése mint felülvizsgálati ok kapcsán a Kúria rámutat, hogy az csak kivételesen, a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen értékelése esetén vezethet a felülvizsgálat sikerére, a mérlegelés pedig akkor nyilvánvalóan okszerűtlen, ha a bizonyítékokból csak egyetlen jogi következtetés adódhat, és az eltér a jogerős ítéletben foglalt következtetéstől (Kúria Pfv.I.20.087/2025/14.). Ahhoz tehát, hogy a felülvizsgálat eredményes legyen, a felpereseknek a másodfokú bíróság nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelését kellett igazolniuk.

[11] Az adott esetben eldöntendő jogkérdés a kereset szerint az volt, hogy a társasház alapító okiratának a garázshelyekre vonatkozó, azokat meghatározott külön tulajdonú lakásokhoz rendelő szabályából levezethető-e a felperesek jogosultsága az alperes által birtokolt garázs birtokára vagy sem, másképpen: forgalom tárgya lehet-e önállóan a garázs vagy csak a „hozzárendelt” lakással együtt.

[12] A garázshelyeket az egyes „albetétekhez” kapcsoló rendelkezést a tulajdonostársak az alapító okiratban rögzítették, és azzal kapcsolatos változtatást a garázsok elkészülte után sem vezettek át abban. Rámutat a Kúria, hogy az alapító okirat mint „státusaktus” elsődleges feladata az egyes társasházi „albetétek” dologi jogi kereteinek a meghatározása, az, hogy mely lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség, továbbá egyéb helyiségek tartoznak az adott „albetéhez”. Előfordul – mint a perbeli esetben is –, hogy a konkrét körülmények között műszaki vagy egyéb okok miatt nem lehetséges az „albetéhez” tartozó jogosítványok tulajdonjogi alapú – a dologi jogok teljességét juttató – rendezése. Ilyen helyzetben a tulajdonostársak az alapításkor bizonyos, elsősorban használati jogok meghatározott szempontok szerinti megosztásával bővítik az „albetéhez” tartozó jogokat. A tulajdonostársak ilyen jellegű rendelkezését a joggyakorlat régóta elismeri, hasonló alapon tarthat igényt a közös tulajdoni hányad vevője is a jogelőd által gyakorolt, de a tulajdoni hányadtól eltérő mértékű használatra (Kúria Pfv.I.20.023/2015/5.).

[13] Az adott esetben az alapító tulajdonostársak rendelkezésének célja nyilvánvaló volt: tulajdonjog hiányában a garázshelyek egyes lakásokhoz történő hozzárendelésével kívánták megoldani gépjárműveik ingatlanon belüli elhelyezését. Tekintve, hogy a garázshelyek a közös tulajdonú földrészleten helyezkednek el, az alapító okirat a kizárólagos használat jogát juttatta a tulajdonostársaknak, a „státusaktus” jelleg miatt azonban ez a jog az adott „albetét” mindenkori tulajdonosát illeti, „albetétől” független „átruházására” – a régi Ptk. 165. § (2) bekezdésén keresztül érvényesülő 159. § (2) bekezdése mellett – ez okból sincs mód.

[14] Az alapító okirattal kizárólagos használatba adott területeken a tulajdonostársak egységes elhatározásával, egységes műszaki megoldással készültek el a garázsok, anélkül azonban, hogy jogi helyzetüket az alapító okirat rendezte volna. A tényleges állapot ily módon valóban eltér az alapító okiratban rögzített helyzettől, ez azonban a következők miatt nem jelenti a birtoklási jogcímek összevethetőségének hiányát. Abból kiindulva, hogy a kizárólagos használat biztosításával a tulajdonostársak gépjárműveik közös telken belüli, kifejezetten az egyes „albetétekhez” rendelt elhelyezését, ezáltal a lakások komfortosabb használatát kívánták megoldani, nem jogosulatlan az alapítói cél kiterjesztése az elkészült garázsokra sem: az adott társasházi öröklakáshoz tartozó módon biztosítani a gépjárművek fedett, zárható elhelyezését. A tulajdonosok ilyen tartalmú egyező akaratát a garázshelyek kizárólagos használatán alapuló egységes kivitelezés azonos időben és módon megvalósított végrehajtása igazolja, ami annyit jelent, hogy az alapító okirat garázshelyekre rögzített rendelkezése az elkészült tárolókra is kiterjed. Adott körülmények között ezt támasztja alá az is, hogy az alapító okiratnak a tárolók elkészülte után elvégzett módosítása nem tért ki a tárolók jogi és tényleges helyzetének rögzítésére: a tulajdonostársak az egyes „albetétekhez” tartozóként értékelték az elkészült tárolókat. Az előzőek értelmében a tárolókkal kapcsolatos jogok az alapító okirattól levezethetők: azok az adott „albetét” mindenkori tulajdonosát illetik, az „albetét” rendeltetésszerű használatát segítik az eredeti alapítói célnak megfelelően. A mondottakból a tárolók tényleges jogi helyzete is kirajzolódik: az érintett társasházi öröklakás mint fődolog rendeltetésszerű használatát segítő mellékdolog, azaz tartozék, amely a forgalomban a fődologgal – társasházi öröklakás – együtt vesz részt. Utóbbi hivatkozás ugyan kifejezetten nem szerepelt a kereseti jogcímek között – bár a másodfokú eljárásban a felperesek a garázs alkotórészi jellegét állították –, az a hivatkozás azonban, hogy a kizárólagos használat alapján létesített tárolók az egyes „albetétekhez” tartoznak, forgalmuk csak együtt lehetséges, az alapítói szándék értelmezésével az alapító okirattól levezethető. Az ismertetett indokok lapján a garázs birtoklására az „albetét” mindenkori tulajdonosai – jelenleg a III. és IV. rendű felperesek – rendelkeznek jogcímmel, akkor is, ha szerződésükben az adásvétel tárgyaként a garázs kifejezetten nem szerepelt.

[15] Az előzőekben kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság a bizonyítékokat nyilvánvalóan okszerűtlenül értékelve a felperesek által hivatkozott anyagi jogi szabályokat sértő jogerős ítéletet hozott, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését az indokolás ismertetett pontosításával hatályában fenntartotta.

[16] A felperesek felülvizsgálati kérelme eredményes volt, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles megfizetni a felpereseknek a jogi képviseletükkel a fellebbezési eljárásban a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján felmerült 210.000 forint, valamint a felülvizsgálati eljárásban, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján felmerült 240.000 forint általános forgalmi adótól mentes ügyvédi munkadíjból, valamint a felperesek által megfizetett 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékből álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[17] A Kúria az ítéletét a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg, mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték, és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[18] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

Az alapítói okirat rendelkezésének az alapítói szándékkal egybevetett értelmezése alapján a kizárólagos használatú területen létesített tároló birtoklásának jogcíme megállapítható.

Záró rész

Budapest, 2025. december 10.

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