



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.II.21.283/2024/5.

**A tanács tagjai:** dr. Hajdu Edit tanács elnöke  
dr. Osztovits András előadó bíró  
dr. Darákné dr. Nagy Szilvia bíró  
dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna bíró  
dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna bíró

**A felperes:** felperes  
**A felperes képviselője:**  
dr. Póth Antal ügyvéd (cím1)

**Az alperes:** alperes (cím2)  
**Az alperes képviselője:**  
Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda (cím3; ügyintéző: dr. Tóth T. Zoltán ügyvéd)

**A per tárgya:** közös költség megfizetése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**  
felperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**  
Fővárosi Törvényszék 67.Pf.630.230/2024/15.  
**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**  
Pesti Központi Kerületi Bíróság 22.P.50.608/2023/12-II.

## **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 felperes részére 100.000 (százezer) forint másodfokú és 304.800 (háromszáznégyezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékbevételi számlájára – 50.000 (ötvenezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket. Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] Az alperes  $\frac{1}{2}$  arányban tulajdonosa a természetben a felperesi társasházban található ... szám alatti 61 négyzetméteres lakás ingatlannak. A felperesi társasház 2018. november 15-én megtartott közgyűlésén meghozott szám1 számú közgyűlési határozat a társasház „A” épülete tulajdonosainak bruttó 15.106.804 forint összegű felújítási költség fedezetének előteremtése érdekében egyszeri alkalommal rendkívüli közös költség fizetési kötelezettséget írt elő, a közgyűlési határozat elfogadásától számított 15 napon belül. A rendkívüli közös költség összege az alperes vonatkozásában 368.606 forint volt. A határozat érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett keresetet a Pesti Központi Kerületi Bíróság 8.P.54.120/2018/36-I. számú – a Fővárosi Törvényszék 2020. június 19-én kelt 48.Pf.630.887/2020/9. számú jogerős ítéletével helybenhagyott – ítéletével elutasította.

[2] Az alperesnek 2018. december 1-jéig kellett megfizetnie a fenti rendkívüli közös költséget, aki ennek a kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes 2020. július 22-én felszólította annak megfizetésére. Tekintettel arra, hogy az alperes a felszólításnak nem tett eleget, a felperes fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, amellyel szemben az alperes ellentmondással élt.

### **A felperes keresete és az alperes védekezése**

[3] A felperes keresetében 386.606 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresetének jogalapjaként a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 3. § (3) bekezdésére, 13. § (1) és (2) bekezdéseire, 24. § (1) és (2) bekezdéseire, 43. § (1) bekezdés c) pontjára, a társasház Alapító Okiratára, Szervezeti Működési Szabályzatára, valamint a 2018. november 15-én tartott közgyűlésen hozott 6. számú határozatára hivatkozott.

[4] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta a kereset jogalapját, összecszerűségét és hivatkozott arra, hogy a 2018. november 15-i közgyűlésen hozott 6. számú határozat anyagi jogszabályba ütközik, így nem alkalmazható.

### **Az első- és másodfokú bíróság ítélete**

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével 368.606 forint és járulékai megfizetésére kötelezte az alperest. Utalt arra, hogy a felperes követelésének jogalapjaként hivatkozott közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti perben a keresetet jogerős bírósági ítélet utasította el. Az érvényesnek tekintett közgyűlési határozat alapján az alperes fizetési kötelezettsége fennáll, így a felperes jelen perben előterjesztett marasztalás iránti keresete mind jogalapját, mind összecszerűségét tekintve megalapozott.

[6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A fellebbezés indokaira tekintettel úgy ítélte: a kereset jogalapjaként hivatkozott 2018. november 15-i 6. számú közgyűlési határozat kifejezetten rendelkezett arról, hogy a bruttó 15.106.804 forint felújítási költséget 15 napon belül a társasház bank-nél vezetett szám2 számú üzemeltetési számlájára kell az A. épület tulajdonosainak teljesíteni, amely alapján a teljesítési határidő egyértelműen megállapítható volt.

[7] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú ítélet figyelmen kívül hagyta a Kúria Pfv.I.20.040/2021/9. számú végzésében foglaltakat, amelynek értelmében a felperesi társasház Alapító Okiratának az elkülönült működésre és gazdálkodásra vonatkozó szabályai értelmében az alperes az A. jelű lakóépület elkülönült pénzügyi számlájára, az A. épület működésének biztosítása érdekében kötelezhető közös költség teljesítésére. A Kúria hivatkozott határozatában úgy foglalt állást, hogy a perbeli társasház 2000. november 30-án aláírt Alapító Okirata az alapító tulajdonosok szerződése, amely szerződés I/2., V. és VI. pontjai rögzítik, hogy a lakóépület rendeltetésű A. épület, valamint az attól műszakilag, használatilag és funkciójában is elhatárolt B., C., D., E. épületek a jogi egység fenntartása mellett elkülönült gazdálkodást folytatnak. Az A. épület tulajdonosai – az Alapító Okiratba foglalt polgári jogi megállapodásnak megfelelően – nem a közös felperesi, hanem az A. épület számára fenntartott, elkülönített számlára kötelesek a közös költség megfizetésére.

[8] A másodfokú bíróság megítélése szerint – figyelemmel a Kúria hivatkozott végzésében kifejtettekre – a felperes keresetének elbírálása szempontjából ügydöntő jelentősége volt annak, hogy a közgyűlési határozat nem az A. épület elkülönült számláját, hanem a társasház üzemeltetési számláját jelölte meg. A közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet a bíróság jogerősen elutasította, így a határozatot érvényesnek kell tekinteni, azonban a társasház Alapító Okirata és a hivatkozott kúriai határozat értelmében a közgyűlési határozat alapján az alperes marasztalásának feltételei nem álltak fenn.

[9] A másodfokú bíróság szerint a felperes a fellebbezési eljárásban tett nyilatkozata, amely szerint a közös képviselő 2024 májusában új bankszámlát nyitott az A. épület részére, olyan új tényállítás, amely elbírálása esetén nem eredményezett volna kedvezőbb határozatot a felperes tekintetében, így a tényállítás és az ahhoz csatolt bizonyíték figyelembevételének a Pp. 373. § (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételei nem álltak fenn.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[10] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan az elsőfokú bíróságot új eljárásra új határozat hozatalára utasító határozat meghozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Tht. 24. § (1) bekezdésébe, a Pp. 373. § (2) és (3) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő, valamint jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.I.20.040/2021/9. számú végzésében foglalt jogértelmezéstől.

[11] A felperes állította, hogy a közös költség megfizetése bármilyen, a közgyűlés által meghatározott bankszámlára teljesülhet, ugyanis a Tht. vagy a felperes Alapító Okirata, SzMSz-e nem tartalmaz ezzel ellentétes kógens szabályt. Utalt arra is, hogy a korábbi perben eljáró bíróságok jogerősen megállapították a rendkívüli közös költség megfizetését előíró közgyűlési határozat érvényességét, így annak érvénytelensége már nem lehet a jelen per tárgya. A felperes szerint kifejezetten az A. épület számára nyitott számla megnyitását megelőzően is lehetősége lett volna a határozatban megjelölt számlára teljesíteni, itt is megvalósult ugyanis az elkülönített könyvelés és nyilvántartás, azaz a befizetett összegek elkülönített kezelése. Az alperes nem volt attól elzárva, hogy közös költség fizetési kötelezettségének eleget tegyen, erről tájékoztatást és felszólítást is kapott. A társasház a határozatban megjelölte a teljesítés helyét, ezt követően az alperes mint tulajdonos azt nem vitathatta.

[12] A felperes szerint a Tht. 24. § (1) bekezdése és a közgyűlési határozat alapján az alperes fizetési kötelezettsége fennállt, kizárólag a teljesítés helye volt vitás, ami nem tette a követelést alaptalanná.

[13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet a felperes által hivatkozott indokokból nem jogszabálysértő. Álláspontja szerint az Alapító Okirat rendelkezései a felek jogviszonyát tekintve anyagi jogi normának minősül, amely közgyűlési határozattal nem írható felül, az azzal ellentétes közgyűlési határozat még sikeres megtámadás hiányában sem alkalmazható, arra bírósági ítéletet alapítani nem lehet.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[14] A Kúria a 2. sorszámú végzésével a felülvizsgálatot a felperes engedélyezés körében előadott kérelmének megfelelően a joggyakorlat egységének biztosítására tekintettel engedélyezte a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel, abban a jogkérdésben, hogy amennyiben a társasház elkülönülten gazdálkodó épületének tulajdonosait közös költség fizetésére kötelező közgyűlési határozatban nem az adott épület elkülönült pénzügyi számláját

jelölik meg teljesítési helyként, úgy a tulajdonostárs a közös költség fizetési kötelezettség alól mentesül, hogy a közös költség megfizetése iránti perben marasztalható.

[15] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

[16] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[17] A Kúria rögzíti: az eljáró bíróságok egybehangzóan jutottak arra az álláspontra, hogy a felperes közös költség megfizetése iránti keresete jogalapjaként megjelölt közgyűlési határozat érvényes, tekintettel arra, hogy a korábbi perben jogerősen elutasították annak a Tht. 42. § (1) bekezdése szerinti érvénytelensége megállapítása iránti keresetet. Abban is egyetértettek az eljáró bíróságok, hogy ezen közgyűlési határozat alapján az alperesnek mint tulajdonosnak fizetési kötelezettsége keletkezett. A másodfokú bíróság ugyanakkor a Kúria Pfv.I.20.040/2021/9. számú végzésében kifejtetteket úgy értelmezte, hogy az alperes, aki a felperes társasház A épületrészében rendelkezik ingatlan tulajdonnal, kizárólag az A épületrész külön bankszámlájára kötelezhető közös költség megfizetésére. Tekintettel arra, hogy a közgyűlési határozat a teljesítés helyeként nem ezt, hanem a társasház másik bankszámláját jelölte meg, a felperes keresetét nem találta alaposnak.

[18] A Kúria megítélése szerint a hivatkozott Pfv.I.20.040/2021/9. számú végzésből ilyen jogkövetkeztetés nem vonható le. Tény, hogy a hivatkozott és a jelenlegi ügyben is megegyezett a felperes társasház személye, a Kúria a felperes társasház alapító okiratát, SZMSZ-ét értelmezte a hivatkozott perben. Abban az eldöntendő jogkérdés eltért a jelen perben vitássá tett jogkérdésektől, az előbbi esetben a közös költség megfizetését azért nem teljesítették az alperesek, mert az részközgyűlésen meghozott határozaton alapult. A Kúriának a hivatkozott perben azokban a kérdésekben kellett foglalnia, hogy a 2013. január 31-i közgyűlés részközgyűlés volt-e, a perbeli társasházban tartható-e részközgyűlés, illetve a részközgyűlésen hozott határozat „hatályosnak” tekinthető-e. (Pfv.I.20.040/2021/9. számú végzés [13] bekezdés).

[19] A Kúria ezeket a jogkérdéseket vizsgálva úgy foglalt állást, hogy a perbeli társasházban tartható részközgyűlés, a perbeli közgyűlés részközgyűlés volt, az ott meghozott határozat hatályos volt, ahhoz az A épület tulajdonostársait illetően jogkövetkezmények fűződnek, így kötelesek az alapján a közgyűlés által meghatározott közös költség megfizetésére.

[20] A Kúriának ebből a végzéséből nem vonható le olyan jogértelmezés, hogy ha a közgyűlési határozatban a közös költség teljesítésének helyeként nem az A épület elkülönített bankszámlája szerepel, akkor annak a határozatnak nincs kötelemkeletkeztető hatálya. Tény, hogy az A épület tulajdonosai az alapító okirat elfogadásával úgy rendelkeztek, hogy a többi épületrésztől elkülönülő gazdálkodás folytatnak, ennek érdekében külön bankszámlát nyitnak. Ebből nem következik az, hogy később, közgyűlési határozattal ne rendelkezhetnének arról, hogy a közös költség befizetésének más módját is elfogadják. Ilyen esetben a tulajdonos részéről jogszerű teljesítésnek minősül az is, ha a közgyűlési határozatban megjelölt bankszámlára teljesít, vagy letétbe helyezi el a vitatott összeget. Fizetési kötelezettsége az érvényes közgyűlési határozattal létrejött, annakösszege azon alapul, az nem szűnik meg amiatt, hogy a határozatban feltüntetett bankszámla nem az A épület elkülönített bankszámlája volt.

[21] A Kúria megítélése szerint a perbeli közgyűlési határozat érvényes és hatályos volt, az alapján az alperesnek mint tulajdonosnak a felperes felé közös költség fizetési kötelezettsége keletkezett, amely kötelezettségének sem a határozat szerint teljesítési határidőben, sem azt követően nem tett eleget.

[22] A Kúria utal arra, hogy a perbeli fizetési kötelezettség létrejöttének, teljesítésének megítélése körében nem lehetett vizsgálni azt, hogy a felperes törvényes képviselője gazdaságilag racionálisan látja-e el feladatát, és ebből a szempontból nem lehetett ügydöntő jelentősége a tulajdonosok állított egyéb sérelmeinek sem. A közös költséget a tulajdonosoknak a közös képviselő személyétől, tevékenységétől függetlenül kell megfizetniük a társasház működtetése, fenntartása érdekében.

[23] A Kúria mindezekre figyelemmel a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a keresetnek helytadó elsőfokú bírósági ítéletet hatályában fenntartotta.

[24] A Kúria a másodfokú- és a felülvizsgálati eljárásban peresztes alperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte – figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésére – a felperes másodfokú- és felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 101. § (1) bekezdése alapján a peresztes alperes köteles megfizetni. Tájékoztatja az alperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 1320000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetni. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett (alperes) adóazonosító számát.

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

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

## **Elvi tartalom**

A társasházi közös költség fizetési kötelezettség létrejöttének, teljesítésének megítélése körében nem lehetett vizsgálni azt, hogy a társasház törvényes képviselője gazdaságilag racionálisan látja-e el feladatát, és ebből a szempontból nem lehetett ügydöntő jelentősége a tulajdonosok állított egyéb sérelmeinek sem. A közös költséget a tulajdonosoknak a közös képviselő személyétől, tevékenységétől függetlenül kell megfizetniük a társasház működtetése, fenntartása érdekében.

Budapest, 2025. május 29.

dr. Hajdu Edit s.k. a tanács elnöke, dr. Osztovits András s.k. előadó bíró, dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k. bíró, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. bíró, dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. bíró