

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.742/2016/14.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Szakály Noémi bíró

A felperesek:

II. rendű

III. rendű

IV. rendű

V. rendű

VI. rendű

VII. rendű

VIII. rendű

IX. rendű

XI. rendű

A felperesek képviselője:

... Ügyvédi Iroda

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Dr. Muszka Sándor ügyvéd

A per tárgya:

Hibás teljesítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

II., III., IV., V., VII., VIII., XI. rendű felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 73.Pf.636.402/2015/4-I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 22.P.50.493/2010/117.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal érintett részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a III. rendű felperest 40.000 (negyvenezer) forint, a IV. rendű felperest 40.000 (negyvenezer) forint, az V. rendű felperest 55.000 (ötvenötezer) forint, a VII. rendű felperest 25.000 (huszonötezer) forint és a XI. rendű felperest 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költség 15 napon belül az alperes részére történő megfizetésére.

Kötelezi az V. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak, felhívásra 215.000 (kétszáztizenötezer) forint felülvizsgálati

eljárási illetéket.

A VII. rendű felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 92.200 (kilencvenkétezer-kétszáz) forint és a XI. rendű felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 172.900 (százhetvenkétezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes építette a ... helyrajzi számon nyilvántartott, ... szám alatti, a 2007. április 16-án jogerős építési engedély szerint 16 lakást, 2 üzletet, 3 tárolót, 1 teremgarázst, míg ténylegesen - funkcióváltás és lakás összevonás folytán - 13 lakást, 2 irodát, 2 üzletet és teremgarázst magában foglaló épületet (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amelyen ő alapított társasházat.
- [2] A 2007. július 9-én készült társasházi alapító okirat V/1. pontjában 1-22. számokon kerültek felsorolásra a külön tulajdoni egységek (az eredeti építési engedély szerinti lakások, üzletek, tárolók és teremgarázs). Az alapító okirat V/3. pontja a társasházi közös tulajdonba kerülő részekről rendelkezett úgy, hogy osztatlan közös tulajdonba kerül a telek, és az e pontban felsorolt, valamint a mellékelt alaprajzokon római számokkal megjelölt épületrészek, berendezések és felszerelések. E pontban - egyebek mellett - I. szám alatt az épülethez tartozó telek, az ezen lévő felszerelések, burkolatok, kerítések, berendezések; a IV. szám alatt az épület vízszintes és ferde szerkezetei (köztük a födémek), a pincei parkolók felhajtói, az udvar további részei; a X. szám alatt a lakóépület közlekedő függőfolyosói valamennyi szinten; a XI. szám alatt a földszinti fedett folyosó került nevesítésre.
- [3] Az alapító okirat VI. pontja értelmében minden tulajdonos jogosult a társasházi közös tulajdon tárgyainak birtoklására és rendeltetésszerű használatára, a többi tulajdonos ezzel kapcsolatos jogai és jogos érdekei sérelme nélkül. A társasházi közös tulajdon birtoklása, használata és hasznosítása kérdésében a közgyűlés - ha jogszabály vagy az alapító okirat kifejezetten másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonos szavazat-többségével hozhat határozatot.
- [4] A felperesek az alperessel kötött adásvételi szerződéseikben lakásokat vásároltak a perbeli ingatlanban. Az adásvételi szerződés I. részében („Az adásvételi szerződés tárgya” cím alatt) a jogerős építési engedélyezési tervdokumentációra és az alapító okiratra utalással határozták meg az adásvétel tárgyát képező lakást, annak helyiségeit és a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányadot. Az adásvételi szerződések a közös tulajdon használatával

kapcsolatos rendelkezést nem tartalmaztak.

- [5] Az építési engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajza szerint a pincében a teremgarázs és az utóbb meg nem valósult 3 tároló, a földszinten 2 üzlet és 2 lakás (utóbb ezek helyett ténylegesen 2 iroda), lépcsőház és fedett folyosó, valamint - az ingatlan belső részén - a teremgarázs rámpája, a teremgarázs tetején (a födémen) létesített ún. „intenzív zöldtető földtakarással”, ennek folytatásaként ún. „belső kert” (alápincézetlen kert) és oldalt ugyancsak ún. „intenzív zöldtető földtakarással” (ún. „zen kavics kert”) létesült. A felperesek lakásai az első- második emeleteken és a tetőtérben helyezkednek el.
- [6] A „belső kert” illetve az „intenzív zöldtető földtakarással” elnevezésű részek az engedélyezési terv szerint a társasházi közös területről nem voltak megközelíthetőek, oda ajtó nem nyílt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] Az eredetileg birtokvédelem iránt indult perben a felperesek végleges keresetükben elsődlegesen hibás teljesítés folytán árleszállítás, másodlagosan a hibás teljesítés miatti kártérítés jogcímén összesen 13.943.750 forint - ebből a III-IV. rendű felperesek személyenként 1.532.825 forint, az V. rendű felperes 2.150.000 forint, a VII. rendű felperes 921.725 forint, a XI. rendű felperes 1.728.650 forint - és járulékai megfizetésére kérték az alperes kötelezését. Emellett többlethasználati díj iránti igényt is érvényesítettek.
- [8] Arra hivatkoztak, hogy lakásaikat abban a tudatban vásárolták, hogy azokhoz kerthasználat tartozik. E tekintetben az ún. „belső kertre” utaltak, amelynek használatát az alperes az általa eszközölt átalakításokkal tette lehetetlenné számukra, ezért a „belső kert” használatának hiánya miatt az alperes teljesítése álláspontjuk szerint hibás volt.
- [9] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy az adásvételi szerződéseket hibásan teljesítette, mert azokban nem vállalt kötelezettséget a felperesek felé a „belső kert” használatának biztosítására. A többlethasználattal kapcsolatos keresetet is vitatta, egyúttal ezzel szemben beszámítási kifogást is előterjesztett az általa végzett kertgondozásra hivatkozással.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság a kereset szerint kötelezte az alperest a felperesek javára a hibás teljesítéssel összefüggésben érvényesített követeléseik és járulékai megfizetésére, míg a többlethasználattal kapcsolatos keresetet elutasította. Határozata indokolásában - a felperesek személyes előadásából kiindulva - rögzítette: a felperesek a „belső kert” használata lehetőségének tudatában vásárolták lakásaikat, e kertrész használatának hiányára az alperes sem a szerződés megkötésekor, sem azt megelőzően nem

utalt. A perben beszerzett szakvéleményekre hivatkozással állapította meg, hogy a hibás teljesítésre figyelemmel a felpereseket értékcsökkenésként lakásaik vételárának 10 %-a illeti meg,összecszerűségében ennek megfelelően marasztalta az alperest. A többlethasználati díj iránti igényt a felperesek keresetőségi jogának hiányára tekintettel utasította el, rámutatva, hogy ilyen igényt a társasház lett volna jogosult érvényesíteni.

- [11] Az alperes beszámítási kifogását azért nem ítélte megalapozottnak, mert egyrészt ezt az igényt az alperes ugyancsak a társasházzal szemben érvényesíthette volna, másrészt a többlethasználati díjjal kapcsolatos kereset elutasítása miatt nem maradt olyan igény, amellyel szemben a kertgondozással kapcsolatos követelés beszámítható lett volna.
- [12] Az alperesnek a hibás teljesítéssel kapcsolatos rendelkezést érintő fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- [13] Határozata indokolásában rámutatott: az adásvételi szerződések hibás teljesítésével kapcsolatos elsődlegesen árleszállítási, másodlagosan kártérítési igényt a szerződéskötésekkor hatályban volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 305-306. §-ai, illetve 310. §-a alapján kellett elbírálni. Hangsúlyozta, hogy a hibás teljesítésnek a teljesítés időpontjában kell fennállnia, a felperesek perbeli tényelőadásai azonban ennek tényét cáfolták. A másodfokú bíróság a felpereseknek a 8. és 97. sorszámú jegyzőkönyvekben, a 22/F/1, a 26., a 44. és a 61. sorszámú beadványaikban, az F/6/1. alatti keresetmódosításban tett előadásait és a fellebbezési ellenkérelmükben foglaltakat egybevetve azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződések teljesítésekor a „belső kert” a felperesek által megközelíthető volt, annak lezárása az alperes részéről később történt meg, ezért hibás teljesítés nem állapítható meg. Rámutatott, éppen e miatt érvényesítettek a felperesek eredetileg birtokvédelmi igényt az alperessel szemben. A másodfokú bíróság kiemelte, hogy ha a kerthasználat akadályozottsága mint hiba a teljesítéskor fennállt volna, az ezzel kapcsolatos igényérvényesítés a Ptk. 316. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kizárt lenne, hiszen a felperesek az alperes teljesítését ezzel a nyilvánvalóan látható állapottal együtt, a szavatosságra vonatkozó jogaik fenntartása nélkül fogadták el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélettel szemben a II., III., IV., V., VII., VIII., és XI. rendű felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalmilag - annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan az „eljáró” bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 221. § (1)

bekezdését, 253. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 305. § (1) bekezdését és 316. § (1) bekezdését jelölték meg.

- [15] Hivatkozásuk szerint a másodfokú bíróság okszerűtlenül, jogszabályellenes következtetés útján, iratellenesen, a rendelkezésre álló bizonyítékok egyoldalú értékelésével, továbbá a fellebbezési eljárás kereteit túllépve hozta meg ítéletét és nem tárta fel a döntése alapjául szolgáló tényállást. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság abból a téves alapvetésből indult ki, hogy a felperesek az alperes teljesítését átvették és ezzel lemondtak a kerthasználat akadályozottsága miatti szavatossági jogaikról. Kiemelték: az alperes fellebbezésének hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú ítélet „meg nem fellebbezett rendelkezéseként” az a tényállási megállapítás, hogy az alperes úgy alakította ki saját földszinti ingatlanait, hogy a „belső kertrészt” kizárólag ő használhatja. Ezt az elsőfokú ítéleti rendelkezést a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése ellenére bírálta felül.
- [16] Kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésébe ütközően nem állapított meg tényállást, ezen belül a teljesítés időpontját. Ehhez képest az, hogy az alperes teljesítése hibás volt-e vagy sem, pusztán feltételezésre alapított, hipotetikus tényállás. Az elsőfokú eljárásban csak a lakások átadása nyert bizonyítást, arra vonatkozóan, hogy a közös területeket, amelyek a „belső kert” megközelítését biztosították az alperes kinek és mikor adta át, nem került lefolytatásra bizonyítás. Ezért feltételezés az is, hogy a felperesek az alperes teljesítését bármikor átvették volna és ezáltal lemondtak volna a hibás teljesítéssel kapcsolatos igényérvényesítésük lehetőségéről.
- [17] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben is hivatkoztak arra, hogy ők az ingatlanaikat az adásvételi szerződéseik és az alapító okirat alapján vásárolták meg, ezek pedig a közös tulajdon használatának korlátozását nem tartalmazták. Az alperes, amikor az építkezést úgy fejezte be, hogy a „belső kertet” elzárta, őket a közös tulajdon használatától fosztotta meg. Emiatt a lakásaik értéke számottevően csökkent, ami vagyonukban hátrányként jelentkezett. Az így felmerült kárért az alperest helytállási kötelezettség terheli.
- [18] A felperesek utaltak az 1/2012.(VI.21.) PK véleményre, és hivatkoztak arra: az alperes nem bizonyította, hogy a felek megállapodása csökkent értékű szolgáltatásra vonatkozott volna. Mindezekre tekintettel álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság a Ptk. 305. § (1) bekezdésében és 316. § (1) bekezdésében foglaltakat megsértve hozta meg jogerős ítéletét.
- [19] A Kúria a II. és VIII. rendű felperesek felülvizsgálati kérelmeit a Pfv.11. sorszámom hozott végzésével hivatalból elutasította.
- [20] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

- [22] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelmében megjelölt okokból a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [23] Elöljáróban a Kúria rögzíti, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya kizárólag a hibás teljesítéssel kapcsolatban a III., IV., V., VII. és XI. rendű felperesek keresete volt.
- [24] Amint arra a másodfokú bíróság jogerős ítélete indoklásában helytállóan rámutatott, a perbeli jogvita elbírálására a Ptk. 305. § (1) bekezdés volt irányadó. Ennek értelmében olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. E jogszabályi rendelkezésből következően a perben azt kellett vizsgálni, hogy az adásvételi szerződések útján megvásárolt lakások tekintetében az „intenzív zöldtető” illetve a „belső kert” (továbbiakban: perbeli kertrészek) felperesek általi használhatósága terén az alperes mint e vonatkozásban kötelezett fél teljesítése hibás volt-e. A hiba a perbeli esetben a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak meg nem felelést jelenthette.
- [25] Erre tekintettel a csatolt adásvételi szerződésben foglaltakból - amelyek kapcsán a felperesek jogi képviselője a 9. sorszámú beadványában úgy nyilatkozott, hogy az az egyedi adatok kivételével valamennyi felperes esetében azonos volt - kellett kiindulni.
- [26] Az adásvételi szerződés (9/F/1) a perbeli kertrészek felperesek (vevők) általi használhatóságával kapcsolatos rendelkezést nem tartalmaz. Az alperes mint eladó az építési engedélyezési tervdokumentáció szerinti társasház felépítését vállalta, utalva arra, hogy az alapító okirat feljegyzése a földhivatalban folyamatban van (szerződés I/1. pont). Az adásvétel tárgyánál (a szerződés I/2. pontjában) ugyancsak az alapító okiratban jelölt és az abban felsorolt helyiségekből álló lakás („öröklakás”), valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó konkrét tulajdoni hányad megjelölésére került sor. A szerződés II. pontjában („A szerződő felek jogai és kötelezettségei” között) csak az eladó és a vevő(k) szolgáltatása - ellenszolgáltatása került meghatározásra, itt is utalva a társasházi alapító okirat szerinti közös részekből a konkrét lakáshoz tartozó tulajdoni hányadra. A szerződés további rendelkezései (III., IV., V. fejezetek) sem tartalmaznak kötelezettségvállalást a perbeli kertrészek használatát illetően. Magából a szerződésből tehát erre irányuló alperesi kötelezettség nem vezethető le, így annak megsértése - hibás teljesítés - kizárt.
- [27] Az adásvételi szerződésben hivatkozott építési engedélyezési tervdokumentációban a perbeli kertrészekre való kijutást vagy annak bármilyen módját (ajtón, vagy más módon) szintén nem tüntették fel. Ezt a perben kirendelt ... szakértő 78. sorszámú szakvéleményében kategorikusan megállapította (11. oldal alulról 3. bekezdés), és személyes meghallgatása során is megerősítette (89. sorszámú jegyzőkönyv 1. oldal utolsó bekezdés). Ebből következően a tervek

ismeretében sem lehetett megalapozott a felperesek várakozása a perbeli kertrészekre való kijutás lehetősége kapcsán.

- [28] Az adásvételi szerződésben felhívott alapító okirat az egyes tulajdoni egységek meghatározásánál sem, és a közös tulajdonban maradó ingatlanrészeknél sem tartalmaz a perbeli kertrészek használatát biztosító, konkrét kötelezettséget, illetve jogosultságot. Az alapító okirat VI. pontja a közös tulajdon birtoklása, használata és hasznosítása kérdését a társasház közgyűlésének szabályozási körébe vonta. A Kúria rámutat: önmagában az, hogy az alapító okirat az egyes külön tulajdoni egységekhez (alapító okirat V. részében 1-22. sorszám alatt felsoroltak) tartozó tulajdoni hányadokat meghatározta, az ingatlan adásvételi szerződés mellőzhetetlen tartalmi eleme, a közös tulajdonba kerülő részek felsorolása pedig a társasház alapításának nélkülözhetetlen velejárója. Ezekből azonban nem következik az a felperesi állítás, illetve következtetés, miszerint a közös tulajdoni részek használata korlátozásának hiányából konkrét alperesi kötelezettség keletkezne azok felperesek részére történő használatának biztosítására. A Kúria megjegyzi, maguk a felperesek sem tettek említést személyes meghallgatásaik alkalmával akár a szerződésben, akár az építési engedélyezési tervekben, akár az alapító okiratban a perbeli kertrészek használatával, az oda való kijutással kapcsolatban meghatározott (feltüntetett) kötelezettségről, illetve kijutási lehetőségről, és ilyen alperesi kötelezettségvállalást a felperesi jogi képviselő a felülvizsgálati tárgyaláson sem tudott megjelölni.
- [29] A másodfokú bíróság jogerős ítéletének jogi indokolásában - egyebek mellett - a felperesek jogi képviselőjének a 26. és 44. sorszámú beadványában tett nyilatkozatára, a perbeli kertrészek alperes általi utólagos lezárására utalt, ami nem iratellenes, nem okszerűtlen, ellenkezőleg: a teljesítéskori állapotot követő változásból kiindulva zárta ki a hibás teljesítést, ami nem jogszabálysértő következtetés. Ugyanakkor a kifejtettek értelmében a Kúria a másodfokú bíróság jogi indokolását annyiban pontosítja, hogy eredeti szerződéses kötelezettségvállalás sem volt megállapítható az alperes részéről a perbeli kertrészek használatának biztosítását illetően, enélkül pedig a hibás teljesítés fogalmilag kizárt.
- [30] Mindebből következően a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül hozta meg jogerős ítéletét, amelyet a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartott.

Záró rész

- [31] A Kúria a felpereseket a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg az egyes felperesek kapcsán a

felülvizsgálattal érintett pertárgy értékek alapulvételével.

- [32] A III. és a IV. rendű felperesek a felülvizsgálati eljárási illetéket lerótták, ezért arról - pervesztességükre figyelemmel - a Kúriának határoznia nem kellett. Az V. rendű felperes a személyes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 215.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdésére figyelemmel köteles megfizetni, míg a VII. és XI. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 92.200 forint, illetve 172.900 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperesek kérelmére a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.
- [34] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. január 26.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke Dr. Cseh Attila s.k. előadó
bíró Dr. Szakály Noémi s.k. bíró