

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**A határozat száma:** Pfv.I.20.554/2018/4.  
**A tanács tagjai:** . Harter Mária a tanács elnöke  
                                . Varga Edit előadó bíró  
                                . Mocsár Attila Zsolt bíró  
**A felperes:** felperes neve  
                                (felperes címe)  
**A felperes képviselője:**  
                                Ügyvédi Iroda  
                                (ügyvédi iroda címe)  
                                ügyintéző: Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvéd)  
**Az alperes:** alperes neve  
                                (alperes címe)  
**Az alperes képviselője:**  
                                . Sóvári Botond jogtanácsos  
                                (jogtanácsos címe)  
**A per tárgya:** közös költség megfizetése  
**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**  
                                a felperes  
**A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:**  
                                ővárosi Törvényszék  
                                73.Pf.636.811/2017/6.  
**Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:**  
                                Pesti Központi Kerületi Bíróság  
                                4.P.54.269/2015/37.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 80. 000 (Nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. továbbá külön felhívásra az államnak 380.700 (Háromszáznolcvanezer-hétszáz) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] Az alperest a tulajdonában álló templom épületrész a felperes

társasház 10/100-át meghaladó mértékben jogosítja, illetve kötelezi a tulajdonosi jogok gyakorlására, illetve a kötelezettségek teljesítésére. A közös tulajdonú tetőszerkezet állapotára és a szükséges javítási munkálatok felmérésére az alperes 2014 októbere és 2015 decembere között 4 szakvéleményt készíttetett, melyekért mindösszesen 1.130.000 forint + ÁFA összegű szakértői díjat fizetett ki. A szakvélemények megállapítása szerint 9 hónapon belül a közös tulajdonú tető teljes felújítása szükséges, a tetőszerkezet faanyag-védelmi szempontból veszélyes, a felújítás elhalasztása esetén ideiglenes fóliatakarást kell felhelyezni. A szakértők megállapításairól az alperes tájékoztatta a közös képviselőt és a közös költségbe történő beszámíthatóság esetén a szükséges munkálatok saját költségen történő elvégzését is felajánlotta. A közös képviselő 2014. október 18-i válaszlevelében az állagmegóvás szükségességét nem vitatta, rámutatott azonban, hogy a 2014. évi költségvetés arra nem nyújt fedezetet, és a 2015. augusztus 10-i elektronikus levelében is fedezethiányra hivatkozott. Az alperes tulajdonában álló épületrész 2015 nyarán a tetőszerkezet hibái miatt beázott, a károsodások kijavítására az alperes 1.131.510 forint + ÁFA összeget fizetett ki, további 2.675.954 forint + ÁFA összeget pedig az általa 2016. január 14-én kötött vállalkozási szerződés alapján, a tetőszerkezet állagmegóvási munkálataira, ugyanakkor 2014. május 1. és 2016. december 31. között nem teljesítette a közös költség fizetési kötelezettségét, ezáltal 8.716.062 forint összegű tartozást halmozott fel a felperessel szemben.

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

- [2] A felperes keresetében 8.716.062 forint összegű közös költség tartozás megfizetésére kérte az alperes kötelezését.
- [3] Az alperes nem vitatta sem a követelés jogalapját, sem annak összegét, azonban a szakértői vélemények beszerzésével, az ingatlanában keletkezett kár helyreállításával és a közös tető javításával felmerült, mindösszesen 4.937.464 forint + ÁFA összegű követelése erejéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:76. § és 6:560. § (1) bekezdése alapján beszámítással élt.
- [4] A felperes alaptalannak tartotta a beszámítási kifogást, egyebek mellett azért, mert az alperes a Ptk. előírása ellenére elmulasztotta a tulajdonostársak előzetes értesítését a munkálatok elvégzéséről, amely miatt az alperes megtérítésre nem tarthat igényt.

#### **Az első- és a másodfokú ítélet**

- [5] Az elsőfokú bíróság mind a keresetet, mind a beszámítási kifogást alaposnak találta, ezért az alperest a beszámítást követően

különbözetként mutatkozó 3.778.598 forint és középátlagos kamatai megfizetésére kötelezte. Rámutatott, hogy az alperes által megrendelt szakvélemények a tető károsodásának megállapításához és a javítási munkálatok meghatározásához szükségesek voltak, az elvégzett munkálatok pedig a közös tulajdon állagát óvták, ezért a szakértői díjak, illetve a vállalkozói díj megtérítésére a Ptk. 5:76. §-a értelmében a felperes köteles. Az eljárás adatai szerint az alperes a munkálatok elvégzése előtt a tulajdonostársakat megfelelően tájékoztatta, de az értesítés elmaradása sem vezet a térítési igény elvesztéséhez. Az alperesi tulajdonú épületrész beázása a perben kirendelt szakértő véleménye szerint a tető felújításának, illetve rendszeres karbantartásának hiányára vezethető vissza, ezért a helyreállítási költségeket az alperes a Ptk. 6:560. § (1) bekezdése alapján a felperesre háríthatja. A Ptk. alapján jogszerűen beszámított összeg levonása után fennmaradó közös költség tartozást kell az alperesnek kiegyenlítenie.

- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatva az elsőfokú bíróság ítéletét az alperes fizetési kötelezettségét 4.908.598 forintra felemelte, a beszámítási kifogás részét képező 1.130.000 forint szakértői díjat a perköltségben számolta el, ennek megfelelően módosította a peres felek perköltség fizetési kötelezettségét, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. További indokai mellett az elsőfokú bírósággal egyezően rámutatott, hogy a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 28. § (1) bekezdésének b) és c) pontjai alapján ugyan a közgyűlésnek kell határoznia, mivel azonban a Tht. nem szabályozza azt az esetet, amikor a tulajdonostárs közgyűlési felhatalmazás nélkül végzi el a közös tulajdon halaszthatatlan állagmegóvását, a felmerülő követelést a Tht. 4/A. §-a értelmében mögöttes szabályként a Ptk. 5:76. §-a alapján kell megítélni, ezért a felújítási munkálatokkal felmerült kiadásait az alperes a felperes követelésébe beszámíthatta. Az alperesi ingatlanban keletkezett kár megtérítését illetően egyetértett az elsőfokú bíróság indokaival.

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

- [7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak részbeni megváltoztatását és a keresettel érvényesített teljes (azaz a beszámítási kifogásra tekintettel elutasított 3.807.464 forint összegű) közös költség megfizetését kérte. Hangsúlyozta: a társasház gazdálkodása kötött, a közgyűlés el nem vonható, kizárólagos hatáskörben dönt a Ptk. rendelkezéseihez képest speciális Tht. 28. § (1) bekezdés b) és c) pontjai alapján a közös tulajdonú épületrészek állagának megóvásáról és a közös képviselő is csak akkor végeztetheti el a munkálatokat, ha annak fedezete a társasház rendelkezésére áll. A kifejtettek alapján téves a jogerős

ítéletben foglalt jogértelmezés, mely szerint a Tht. nem szabályozza az állag megóvásához szükséges munkálatok elvégzését, a törvény ugyanis kógens jelleggel vonja meg annak kereteit és a döntéshozatali fórumaként a társasház közgyűlését nevezi meg. A költségek viseléséről tehát nem a tulajdonos dönt, hanem a Tht. 28. § (1) bekezdés c) pontja alapján a közgyűlés. Utalt arra: a jogerős ítélet rendelkezésére figyelemmel több tulajdonostárs is beszámítással élt a közös költség fizetési kötelezettséggel szemben, ezért a meghatározott célra fordítandó követeléssel szembeni beszámítási tilalmat elhagyó hatályos Ptk. szabályozásra tekintettel a társasházak érdekeit szem előtt tartó jogalkalmazói gyakorlat kialakítása szükséges.

- [8] Az alperes rámutatott, hogy a felperes nem hivatkozott érdemi jogszabálysértésre, jöllehet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 272. § (2) bekezdése értelmében ez a felülvizsgálat elengedhetetlen kelléke. Felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult: fenntartotta a perbeli előadását, mely szerint a közös tulajdont érintő munkálatok elvégzéséhez nem szükséges a közgyűlés hozzájárulása, a felperes ugyanakkor nem volt elzárva a közgyűlés összehívásától, azonban nem élt ezzel a lehetőséggel, nem végeztette el a halaszthatatlan állagmegóvást és nem hárította el az ingatlanban keletkezett kárt sem, e körülmények pedig felülvizsgálati hivatkozását a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésébe ütközővé is teszik.

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

- [9] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [10] A Kúria elsődlegesen az alperes eljárási kifogását - a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében előírt tartalmi hiányt - felróvó előadását illetően mutat rá arra, hogy a felperes egyértelműen megjelölte a felülvizsgálat alapjául szolgáló jogszabálysértést: a Ptk. 5:76. §-a, mint „általános” jogszabályi rendelkezés megsértő alkalmazását állította a „speciális” Tht. 28. § (1) bekezdés c) pontjával szemben. A lex specialis derogat legi generali elve alapján ugyanis a speciális jogszabályi rendelkezés (Tht.) lerontja - kizárja - az általános Ptk. rendelkezés alkalmazását, ez pedig az adott esetben annyit jelentene, hogy a felperes követelésével szemben az alperes annak ellenére nem élhetne beszámítással - legfeljebb a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint -, hogy azt kizáró szabályt a hatályos Ptk. már nem tartalmaz. Ez az álláspont tehát legalábbis a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését eredményezné, a jogalap nélküli gazdagodás szabályai ugyanis - az eljáró bíróságok helyes indokai szerint - eltérő megtérítési igényt alapoznak meg, mint a jogerős ítélet alapjául szolgáló Ptk. 5:76. §. Mindezek alapján a régi Pp. 273. § (1) bekezdés alkalmazásának, a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasításának nem volt helye, a Kúria a

felülvizsgálati kérelemben foglaltakat érdemben vizsgálta.

- [11] Az érdemi vizsgálat a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem által megvont keretek között folyhatott, ezért annak nem volt része a szakértői díjakkal kapcsolatos követelés, kizárólag a bíróságok által a Ptk. 5:76. §-a és a 6:560. § (1) bekezdése alapján elszámolt összeg jogi megítélése.
- [12] Helytállóan mutatott rá a felperes felülvizsgálati érvelésében arra, hogy a társasház gazdálkodása bizonyos értelemben kötött: a társasház a Tht. 47-48. §-ai alapján, a közgyűlés által elfogadott éves elszámolások és költségvetések keretei között működik. Ezek a keretek ugyanakkor elsősorban a társasház szervezeti működésére mutatnak, a relatíve elkülönült jogalanyiség ugyanis - a 6 „albetétet” meg nem haladó, úgynevezett „kis társasházak” kivételével - önálló, az egyes tulajdonosoktól elkülönült szervezeti működést indokol. Az alperes által érvényesített költségek azonban a tulajdonjog, pontosabban a tulajdonjog tárgyának védelméhez kapcsolódnak, amelyek valamennyi közös tulajdoni forma, így a társasháztulajdon, mint speciális közös tulajdoni forma esetében is azonosak: a közösségi döntéshozatal viszonylagos nehézkessége és a közvetlenül érintett tulajdonos érdekeltsége miatt, az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkák esetére a jog elismeri a közös tulajdon tárgyának javítási, állagmegóvási költségeit megelőlegező tulajdonos megtérítési igényét a tulajdonosi közösséggel szemben.
- [13] Helyes a másodfokú bíróság álláspontja, mely szerint a Tht. 4/A. §-a egyértelműsíti a két törvény viszonyát: a Ptk. rendelkezéseit a Tht. eltérő rendelkezése hiányában kell alkalmazni a társasházi jogviszonyokra. A kifejtettek szerint azonban a Tht. felperes által hivatkozott 28. §-a nem ilyen „eltérő” (a Ptk. alkalmazását kizáró), hanem a társasház szervezeti működésére vonatkozó rendelkezés, amely a Ptk. szabályait választó úgynevezett „kis társasházak” esetében nem is érvényesül. Az eltérő szabályozási tárgy miatt tehát a Tht. 28. §-a nem konkurál a jogerős ítélet alapjául szolgáló Ptk. 5:76. §-ával, e jogszabályhelyek nem állnak az „általános-speciális” viszonyában sem: az eljáró bíróságok helytállóan alkalmazták a Ptk. 5:76. §-ában foglaltakat, és - hatályos kizáró rendelkezés hiányában - az annak alapján fennálló alperesi pénzkövetelés Ptk. 6:49. § (1) bekezdése szerinti beszámíthatóságáról is helyesen foglaltak állást.
- [14] A felülvizsgálati kérelemben kifejtettek kapcsán utal arra a Kúria, hogy a hatályos jogszabályi környezetben a Ptk. 6:50. § (2) bekezdésében foglaltak követése szabhat törvényi korlátot a tulajdonos beszámítási jogának. Megjegyzi ugyanakkor a Kúria, hogy

a közös tulajdonú épületrész javítását megelőlegező tulajdonostárs csak a saját tulajdoni hányadát meghaladó megtérítésre jogosult, ez alól – éppen a Ptk. szabályai alapján – a társasháztulajdon sem kivétel, erre vonatkozó felperesi kérelem hiányában azonban az alperes megtérítési igényét a Kúria nem korlátozhatta. Indokaira is kiterjedően helytálló volt a jogerős ítélet az alperes ingatlanában keletkezett kár megtérítése tekintetében, ezzel kapcsolatos felülvizsgálati érvelést a felperes nem fejtett ki.

- [15] Az ismertetett indokok miatt a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

#### **Záró rész**

- [16] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a régi Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő régi Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdés k) pontján alapuló tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt, az Itv. 39. § (1) bekezdése és az 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetékből, valamint az alperes jogi képviseletével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2, (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott, a kifejtett tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére, azzal, hogy az eljárás illetékét a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, a 15. § (1) és (3) bekezdésben foglaltak szerint kell megfizetni a magyar államnak.

Budapest, 2019. február 27.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

BB

bíróági ügyintéző