

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.145/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Szabó Klára bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Révész-Doktor Gábor ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Illés és Társai Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe;

ügyintéző: Dr. Illés Tibor ügyvéd)

A per tárgya: közös költség megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

48.Pf.633.711/2021/6.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság

19.P.23.124/2016/168.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesi társasház csapadékvíz elvezető csövének meghibásodása miatt az alperes tulajdonostárs lakása vizesedni kezdett, a károsodás első jeleit 2014 augusztusában tapasztalta. A kár elhárítása érdekében mind az alperes, mind a társasház végeztetett javításokat és 2015 júliusáig több alkalommal került sor szakértői vizsgálatra is, majd a felperes a hiba okát kijavíttatta.

[2] Az alperes a lakását 2014 szeptembere és 2016 januárja között nem használta, korábban esetenként bérbeadás útján hasznosította, 2014. júniusától viszont a lakás beázás miatti használhatatlanságára tekintettel nem fizetett közös költséget.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében az alperest a 2014. június 1. és 2021. március 31. között lejárt összesen 11.688.442 forint közös költség, 1.682.452 forint kamat, valamint 2021. április 1-jétől a tőke évi 20%-os mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

[4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint 2014. szeptember 1. és 2016. január 31. között közös költség fizetésére nem volt köteles, mert a lakása a felperes hibájából bekövetkező károsodás miatt használhatatlanná vált, a 2014. június 1-től augusztus 31-ig terjedő időre járó közös költséget pedig megfizette. A keresettel szemben beszámítással is élt: 13.160.975 forint elmaradt bérleti díjat kívánt kárként érvényesíteni, ami abból adódott, hogy a lakását a beázás miatt nem tudta bérbe adni. Kárigénye jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:560. § (1) bekezdésében szabályozott épületkár szabályait, másodlagosan pedig a 6:519.§ (1) bekezdése szerinti általános kárfelelősséget jelölte meg, előadva, hogy a felperes felelősségét mindkét jogcím tekintetében a karbantartási kötelezettség elmulasztása alapozza meg.

[5] A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte azzal, hogy az alperes kárigényére álláspontja szerint egyébként is a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) az irányadó, amely a közös költséggel szemben kizárta a beszámítás lehetőségét. Hivatkozott arra is, hogy az épületkár tekintetében a társasháznak nincsen perbeli jogképessége, e szabályok álláspontja szerint egyébként sem alkalmazhatók a perbeli esetre, az általános kárfelelősségi szabályok alkalmazásához pedig a felróhatóság hiányzik. Vitatta a kár bekövetkezését és összegét is.

Az első- és másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével az alperest 13.370.894 forint, 11.688.442 forint után 2021. április 1-jétől a kifizetésig járó évi 20%-os mértékű késedelmi kamat és a perköltség megfizetésére kötelezte. Rámutatott, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 24.§ (1) bekezdése szerint a közös költség fizetésének kötelezettsége független a tényleges használattól, a felperes hátraléki kimutatásának összegét pedig az alperes nem vitatta. A beszámítási kifogást az elsőfokú bíróság az új Ptk.-nak a közös költséggel szemben beszámítást lehetővé tevő szabályai szerint bírálta el, azzal, hogy az ellenkövetelés alapjául szolgáló felperesi magatartás még a régi Ptk. hatálya alatt kezdődött, ezért a felperes felelősségének megítélésére a korábbi szabályok az irányadók. Megállapította, hogy a régi Ptk. 352.§ (1) bekezdésében szabályozott speciális felelősségi alakzat alanya a felperes nem lehet, ugyanis nem tulajdonosa a társasházi épületnek, az általános kárfelelősségi szabály pedig a felperesi mulasztás hiánya miatt nem alkalmazható. Rámutatott, hogy a szakértők által feltárt hibák nem függenek össze az épület karbantartásával és a hiba elhárításával kapcsolatban sem terheli mulasztás a felperest.

[7] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete eltérő indokai között – evonatkozásban az elsőfokú bírósággal egyezően – hangsúlyozta, hogy az alperes kárigényét megalapozó magatartás a Ptk. hatálybalépése előtt megkezdődött, emiatt a Ptk. hatálybalépésével összefüggő szabályokról szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 1.§ és 54.§-ai értelmében arra a régi Ptk.-t kell alkalmazni, így irányadó a rPtk. beszámítást kizáró szabálya is. Mivel beszámításra a felperes követelésével szemben ily módon nincs lehetőség, szükségtelen volt az állásfoglalás a felperes perbeli legitimációja és a kárigény érdeme kérdésében. A kereset vonatkozásában az alperes a 2021. április 27-i tárgyaláson elismerte, hogy a 2014. június 1. és 2021. március 31. közötti időszakban lejárt és meg nem fizetett közös költség tőke összege 11.688.442 forint, ekként alaptalanul vitatott a fellebbezésében 1.042.915 forintot, azzal, hogy ez az összeg a 2014. szeptembere és 2017. decembere közötti késedelmi kamat, mely után további kamatot a felperes nem számíthat fel. A kifejtettek miatt az elsőfokú bíróság helyesen, a Tht. 24.§ (1) bekezdésének megfelelően kötelezte az alperest a keresettel érvényesített igény teljesítésére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[8] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, másodlagosan, a tényállás feltáratlansága miatt a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Fenntartotta a késedelmi kamat tőkésítésével kapcsolatos érveit, hangsúlyozva, hogy az összecszerúséget elismerő nyilatkozata ellenére vitatta a követelés késedelmi kamat tartalmát, mert a tőkésített kamat után további késedelmi kamat már nem számítható fel, e hivatkozását azonban a másodfokú bíróság a bizonyítékok ellenére nem vette figyelembe. A felperesi kimutatások alapján is megállapítható, hogy a felperes teljes, 13.370.894 forint összegű követeléséből 1.042.915 forint a 2017. december 31-ig számított késedelmi kamat, 2019. november 21-i beadványa e tekintetben összefoglaló táblázatot is tartalmaz, ezzel ellentétesen az elismerő nyilatkozata nem értékelhető.

[9] Nézete szerint a másodfokú bíróság tévesen mutatott rá, hogy a beszámítás kizárt. Mivel a közös költség hátralék 2014 júniusától, tehát a Ptk. hatálybalépését követően kezdett felhalmozódni, arra már az új szabályok az irányadók, s mivel a beszámítás a követelés teljesítése, megengedhetőségére a beszámítást lehetővé tevő Ptk.-t kell alkalmazni. Eltérő álláspont esetén, amennyiben a beszámításra a beszámítandó követelésre irányadó jogot alkalmazzuk, ugyanarra az eredményre: az új Ptk. alkalmazására kell jutni, károsodása és az épület hibája ugyanis a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett, így igénye a Ptké. hivatkozott szabályai alapján a Ptk. hatálya alá tartozik. Az általános kárfelelősségi szabályok alkalmazása esetén, a rPtk. alapján sem zárható ki a beszámítás, ugyanis a rPtk. 297.§ (1) bekezdése körében a bírói gyakorlat indokolatlanul alakította ki a közös költséggel szembeni beszámítás tilalmát, ezért erre az esetre kérte a Kúriát, hogy az új törvénynek a tilalmat elhagyó szabályában megmutatkozó jogalkotói szándékra figyelemmel térjen el ettől a gyakorlattól és tekintse megengedhetőnek a beszámítást. Nézete szerint ez azért is indokolt, mert a felperes követelése egyértelműen az új szabályok hatálya alá tartozik.

[10] Arra az esetre, ha a Kúria a beszámítási nyilatkozatát nem a közös költség teljesítésének, hanem önálló nyilatkozatnak tekinti, a Ptké. 1. § a) és b) pontjai alapján azt ugyancsak a Ptk. alapján kell elbírálni, mivel nyilatkozatát a Ptk. hatálybalépése után közölte.

[11] A beszámítási nyilatkozata érdemét illetően a Ptk. 6:560. § (1) bekezdése vagy a régi Ptk. 352.§ (1) bekezdése és a 339. § (1) bekezdése megsértését állította és a másodlagos jogcím körében a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelését, emiatt a rPp. 206.§ (1) bekezdésének megsértését.

[12] Tévesnek tartotta, hogy az épületkár címén támasztott igény tekintetében a felperes nem jogképes, e szabály kötelezettje ugyanis az épület tulajdonosa, az a személy, akinek közvetlen ráhatása van az épület karbantartására. Az adott esetben ez a felperes, nem pedig a tulajdonostársak. Nézete szerint egyértelművé teszik ezt az összefüggést a Tht. 3. § (1) és (3) bekezdései, melyek szerint a társasház az épület fenntartása körében jogképes, a tulajdonostársak felelőssége pedig mögöttes. Ez az értelmezés felel meg a károsult védelmére törekvő jogalkotói célnak is, amely csak akkor elérhető, ha kötelezetti oldalon az épületet fenntartó társasház áll. A teleologikus értelmezés is ellentétes a tulajdonostársak közvetlen perlésével, az adott esetben a 181 „albetétre” tekintettel az eljárás technikailag nem lenne lefolytatható, és utalt arra, hogy a biztosítók is a társasházak, nem a tulajdonosok részére kínálnak az épületekre felelősségbiztosítást. Előadta: érvei kellőképpen alátámasztják, hogy kárigénye a felperessel szemben érvényesíthető, s mivel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a közös tulajdonú csapadékvíz elvezető cső hibájával okozati összefüggésben keletkezett kára, melynek összege is alátámasztott, beszámítási kifogása az elsődleges jogcím tekintetében megalapozott.

[13] Fenntartotta az általános kárfelelősségi tényállásra alapított hivatkozását is, álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokai tévesek, a karbantartásra kizárólag a társasház, nem a tulajdonostársak képesek, ezt a kötelezettséget a Tht. is kifejezetten a társasházra telepítette, az egyes tulajdonosok ugyanis sem szervezettel, sem megfelelő erőforrással nem rendelkeznek. A felperes köteles volt a társasházi épületet olyan állapotban tartani, amely megóvjá az esővíz általi kártételtől, ennek elmulasztásában áll a felelősséget megalapozó magatartása. A mulasztás és annak összefüggése az alperesi károsodással a perben igazolódott, azzal szemben a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy karbantartási kötelezettségének eleget tett, erre azonban nem került sor. E tekintetben a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelését, a rPp. 206.§ (1) bekezdésének a megsértését állította, és az ítéleti tényállás kiegészítését kérte, azzal, hogy a beázást nem okozhatta más, mint a csapadékvíz elvezető cső hibája, amely miatt a felperes felelősséggel tartozik. Hangsúlyozta, hogy a felperes biztosítója a beázással összefüggő anyagi kárát, a helyreállítási munkák költségét részben megtérítette, azt meghaladóan pedig a felperes viselte, mindez a felelősség jogalapjának megállapítását, illetve elismerését jelenti.

[14] Kérte a Kúriát, foglaljon állást abban a kérdésben, hogy kárigényét a tulajdonostársakkal, vagy a felperessel szemben kell-e érvényesítenie, arra az esetre pedig, ha a Kúria a tényállás további feltárását tartja szükségesnek, a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára történő utasítását és tanúbizonyítás lefolytatására kötelezését kérte.

[15] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Előre bocsátotta, hogy az alperes a közös költséget a jogerős ítélet meghozatala óta sem fizeti, 2022. április 30-ával további 1.058.915 forint hátralékot halmozott fel. Az alperesi elismeréssel kapcsolatban pedig arra hivatkozott, hogy az alperes saját kimutatása a 2018. január 11-i levélváltás szerint megegyezett a felperesi számításokkal, másfelől a 2017.

december 31-ig terjedő időszakra általa figyelembe vett 1.042.915 forint késedelmi kamat levonása után is 11.835.609. forint összegű tőketartozása volt 2021, január 31-ig. Korábbi nyilatkozataiban az alperes azt is elismerte, hogy 2016. január 31-ével bezárólag 1.833.386. forint tőketartozása keletkezett, ami ugyancsak megegyezik a társasház kimutatásával. Hangsúlyozta azt is, hogy a keresetben foglaltak vitatása miatt nincs olyan elismert felperesi követelés, melybe saját követelését az alperes – akár elvileg is – beszámíthatná. Kiemelte, hogy a bíróságok mind az alperesi ellenkövetelés, mind annak beszámíthatósága tekintetében a rPtk. alkalmazhatóságát állapították meg, ami a beszámítás kizárását jelenti a rPtk. 297. § (1) bekezdése alapján. Rámutatott, hogy az alperes tulajdonosként a Tht., valamint az alapító okirat alapján, az SzMSz-nek megfelelően köteles fizetni a közös költséget, ez a kötelezettsége tulajdonszerzése időpontjában kezdődött, jelenleg is fennáll, és a Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján a rPtk. hatálya alá tartozik. Fenntartotta, hogy az épületkár vonatkozásában a felperes nem jogképes, tulajdonosként pedig éppen a felperes mulasztotta el saját ingatlana állagának felülvizsgálatát, a társasház ezért az Étv. rendelkezése alapján sem terhelheti felelősség. Hangsúlyozta: az általános kárfelelősségi alakzat tekintetében az alperes nem jelölte meg a felperes mulasztását, ilyet a lefolytatott bizonyítás sem igazolt, azt viszont alátámasztották a szakértők, hogy az esővíz-elvezetés hibája nem a tetőjavítás során keletkezett. Utalt arra is, hogy az épületkárra vonatkozó szabályok a társasház és tulajdonosa viszonylatában nem irányadók, a tulajdonostársak, ezen belül az alperes arányos marasztalására kerülhetne csak sor a rPtk. 141. § alapján. Kifejtette, hogy az alperes lakásának helyreállítási költségeit szóbeli egyezség alapján, a biztosítóval megosztva fizette meg, az egyezség rá eső részét azonban az alperes nem teljesítette, emiatt a társasház az általa kifizetett összeget visszaköveteli.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[17] A jelen ügyre még irányadó 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezése szerint eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi, vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Az adott esetben az alperes felülvizsgálati kérelmében két tárgykört érintett: a beszámítás kérdését és a késedelmi kamat tőkésítését, az előbbi illetően az anyagi jogi szabályok téves alkalmazását, míg az utóbbi tekintetében a bizonyítékok téves értékelését róva fel az eljáró bíróságoknak.

[18] A beszámítás vonatkozásában a másodfokú bíróság arra helyesen mutatott rá, hogy a beszámítani kért követelésre a régi Ptk. szabályai az irányadók: a károkozó magatartás 2013-ban kezdődött, a Ptk. hatálybalépéséig folyamatosan fennállt, ez pedig a Ptké. 54.§ értelmében a rPtk. alkalmazását indokolja. Annak eldöntésekor, hogy a beszámítás megengedhető-e, a beszámíthatóság szempontjából nem csupán a beszámítani kért követelést, hanem az azzal szemben álló ellenkövetelést (a jelen esetben a beszámítást szenvedő felperesi követelést) is meg kell vizsgálni, és ha a szemben álló ellenkövetelést illetően van akadálya a beszámításnak, a beszámítás nem mehet végbe.

[19] A felperes közös költség címén érvényesített igényt, ezért az arra vonatkozó szabályokkal kell összevetni a releváns tényeket. A felperes követelése a Tht. 24. § (1) bekezdésének a hatálya alá tartozó kötelmi igény, melynek érdemi elbírálásához azt kell megvizsgálni, hogy az a jogviszony (kötelem), amelyből a követelés keletkezett, mikor jött létre, ugyanis a tulajdonosokat tulajdonjogukra tekintettel a fizetési kötelezettség a jogviszony keletkezésétől fogva terheli. Az alperes esetében a közös költség fizetésének kezdete a tulajdonszerzésének időpontja: 2005. Rámutat a Kúria, hogy a társasházi tulajdont vásárló nem csupán a dologi jogosultságot (az ingatlannyilvántartási „jóságot”) szerzi meg, hanem egyidejűleg részesévé válik annak a komplex dologi- és kötelmi jogi, szervezeti pozíciónak, amit a Tht., az alapító okirat és az SzMSz rendelkezései a tulajdonosokat illetően előírnak. Az adott esetben mindez azzal jár, hogy az alperes közös költség fizetési kötelezettsége a Ptk. 50. § (1) bekezdésének megfelelően a rPtk. alapján bírálendő el, mert a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelmekre a rPtk. irányadó, függetlenül attól, hogy a jogviszonyból fakadó hátralék mikor vált esedékessé.

[20] A kifejtettek alapján mind a beszámítani kívánt alperesi igényre, mind a szemben álló felperesi követelésre egyaránt a rPtk-t kell alkalmazni, melynek 297. § (1) bekezdése a beszámítást kizárja. Mindezek miatt az alperesi kárigény érdeméről ebben a perben valóban nem lehetett állást foglalni, ennek akadálya azonban a beszámítás előzőek szerinti kizártsága, nem a felperes perbeli jogképességének hiánya, utóbbi ugyanis az alperesi kárigény vonatkozásában fennáll. A Kúria rámutat: helyesen érvelt az alperes a tulajdonostársak perlésének szükségtelenségével, a társasház ugyanis a Tht. 3.§ (1) bekezdése alapján a közös tulajdonú épület fenntartása körében jogképes. A társasház jogképességét ugyan esetenként kell vizsgálni, mindazonáltal a tulajdonostársak perben állása általában akkor szükséges, amikor a per tárgya valamely ingatlannyilvántartásba bejegyzett jog vagy kötelezettség, oda feljegyzett tény. A beszámítással érvényesített kárigény azonban a társasházi épület közös tulajdonú részeivel kapcsolatos kötelmi igény, a társasház jogképessége ezért fennáll, a kifejtettek miatt azonban csak külön perben érvényesíthető, beszámítás formájában nem, így értelemszerűen azzal kapcsolatos bizonyítás felvételének sincs helye a jelen perben.

[21] A késedelmi kamat tekintetében sem tévedett a másodfokú bíróság, amikor az alperes elismerő nyilatkozatára támaszkodott ítélete meghozatalánál. Azzal helyesen érvelt az alperes, hogy az elismerés nem értelmezhető kiterjesztően, az esetleges ellentmondások figyelmen kívül hagyásával. A perbeli esetben azonban a felek nyilatkozatainak összevetésével azt lehetett megállapítani, hogy a jogerős ítélettel elbírált felperesi követelés nem tartalmaz további, tőkésített kamatot. Az alperes P.23.124/2016/91. számú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatában a felperes követelését – amely a tárgyalás napján, 2019. május 2-án 7.575.550 forintot és 2019. április 1-jétől járó kamatait jelentette – nem vitatta, majd későbbi, P.100. sorszámú beadványában a 2019. szeptemberéig járó tőkekövetelés helyes összegét 7.767.005 forintban jelölte meg, azzal, hogy ez az összeg már nem tartalmazza az általa vitatott, 2014. januárja és 2017. decembere közötti 1.042.915 forint kamatot. Az alperes által megjelölt, 2019. szeptemberében esedékes összeget összevetve a felperes által 2019. május 2-án közölt értékkel, a különbözetként adódó 191.455 forint megfeleltethető az öt havi közös költségnek, mellyel a felperes követelése május és szeptember között gyarapodott, a 2019. szeptemberi állapotot tekintve tehát egyetértés volt a felek között a tartozás – ezen belül a kamat – összegét illetően. Utóbb a felperes a P.23.124/2016/102. számú beadványában – kifejezetten az alperes 2019. november 21-i észrevételére figyelemmel – ezzel a levezetéssel szinkronban részletezte a követelését az időközben felmerült további tartozások hozzászámításával. Tekintve, hogy az alperes a 2014.

és a 2017. közötti kamatot vitatta csupán, azt pedig ez az összeg az előzőekben kifejtettek szerint már nem tartalmazta, a másodfokú bíróság alappal vette figyelembe a 2021. április 21-i elismerését, amit az előzőek szerint ismertetett alperesi számítás is megerősít.

[22] Az ismertetett indokok miatt, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a rPp. 275. § (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Záró rész

[23] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a felülvizsgálati eljárásban a rPp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képviselővel 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, a tényleges tevékenységgel arányos összegben meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

Budapest, 2022. június 1.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Szabó Klára s.k. bíró