

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.038/2024/9.

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 felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe)

ügyintéző: ifj. Dr. Janka Ferenc ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe)

ügyintéző: Dr. Kalcsó Bettina 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.631.847/2024/9.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

3.P.52.127/2023/4-I.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.631.847/2024/9. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesi társasház a cég1 alapította, egyben értékesítette annak külön tulajdonú ingatlanait, más vevők mellett az alperes részére. A peres felek, valamint a cég1 között 2020. október 20-án használati megállapodás jött létre, amelyben egyebek között azt rögzítették, hogy az alperes bizonyos, a megállapodásban körülírt helyiségeire használati

jogot enged a felperesnek, ezért e területek után a használat időtartama alatt nem fizet közös költséget.

[2] A felperes társasház közgyűlése 2022. március 26-án egyszeri célbefizetésről döntött, a közös költség összegét pedig tulajdoni hányadonként ... forintban, míg a 2023. április 1-jei közgyűlés ... forint/tulajdoni hányadban határozta meg.

[3] A ... Bíróság előtt ... szám alatt folyamatban volt perben a bíróság az alperest az ottani keresettel érintett időszak közös költség hátralékának megfizetésére kötelezte. Az ítélet indokai szerint a közös költség fizetési kötelezettség az ingatlan-nyilvántartás szerinti területnagyság arányában terheli a tulajdonostársakat, így az alperest is.

[4] A 2021. október 30-i közgyűlés nemlegesen foglalt állást arról a határozati javaslatról, amely szerint az alperes „természetben meg nem lévő” tulajdona után a társasház elengedi a közös költség fizetést.

[5] A peres felek levelezése során a felperes ... 2022. augusztus 30-án azt rögzítette, hogy „a ... szám alatti ingatlan vonatkozásában ... m2 különbözet után, a ... számú ingatlan tekintetében pedig ... m2 után nincs alperesi közös költség teljesítés, míg az ... m2 fennmaradó terület után fizetni kell, bár természetben a terület nincs meg”. A ... , ... számú ingatlan „természetben nincs meg”, míg a ... jelű ingatlan esetében ... m2 különbözet után kell közös költséget fizetni.

[6] A felperes társasházi alapító okiratának módosítása egyebek mellett a területi eltérések korrigálása tekintetében folyamatban van.

A felperes kereste, az alperes ellenkérelme

[7] A felperes kereste a 2022. január 1. és 2023. április 30. közötti időszakban az alperes által – a nyilvántartott tulajdoni hányadához képest – befizetni elmulasztott ... forint összegű közös költség és kamata megfizetésére irányult a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 24. §-a, valamint az 56. § (2) bekezdése, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat (a továbbiakban: SzMSz) rendelkezései alapján. Hangsúlyozta, hogy az alperes közös költség fizetési kötelezettsége az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adatai szerint áll fenn, mindaddig, amíg ezen adatok módosítására nem kerül sor, függetlenül attól, hogy e területeket az alperes esetleg részben értékesítette, de az értékesítést az ingatlan-nyilvántartáson nem vezették át.

[8] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint a felperes általa is tudottan nem létező, az ingatlan-nyilvántartás által tévesen feltüntetett területek után kér közös költséget. A nyilvántartástól eltérő valós állapot alátámasztására és változási vázrajz elkészítésére igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését indítványozta és a felperes – jobb tudomása ellenére történő – joggyakorlását visszaélésszerűnek tekintette.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[9] Az elsőfokú bíróság a keresetet nagyobb részben – a ... jelű ingatlan tekintetében érvényesített közös költség kivételével – alaposnak találta és az alperest ... forint közös költség kamatokkal történő megfizetésére kötelezte. Utalt arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás kiigazítását az alperes közigazgatási eljárás keretében kérheti, polgári perben ugyanis csak bejegyzett jogok, illetve tények tekintetében van helye ellenbizonyításnak. Mivel az alperes a bíróság anyagi pervezetése ellenére ilyen eljárást nem indított, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, mindösszesen ... m² után köteles megfizetni a hátralékos közös költséget.

[10] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokolásának a ... és a ... jelű ingatlanokra vonatkozó részét mellőzte, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Ítélete indokolásában az elsőfokú bírósággal egyetértve fejtette ki, hogy az alperest az alapító okirat és annak alapján az ingatlan-nyilvántartás adatainak a módosításáig az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területnagyságnak megfelelően terheli a közös költség fizetése. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti igényérvényesítés visszaélésszerű vagy rosszhiszemű nem lehet, ilyet csak a tételes jogi normával történő nyilvánvaló szembehelyezkedés valósíthat meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[11] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelemmel élő alperes a hrsz.1 és a hrsz.2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében előterjesztett közös költség vonatkozásában annak hatályon kívül helyezése mellett elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Sérelmezte, hogy a bíróságok úgy ítélték alaposnak a keresetet, hogy a perben nyilvánvaló volt: a felperes tud a felülvizsgálattal érintett területek „nem létezéséről”, ennek ellenére az ingatlan-nyilvántartás eltérő, de téves adatainak megfelelően, visszaélésszerű eljárással érvényesített alaptalan közös költség igényt. A felperesi elismerés figyelmen kívül hagyása eredményezte a keresetnek helyt adó téves ítéleti döntést, amely a felperest jogalap nélkül juttatta közös költséghez. Jogszabálysértő módon mellőzték a bíróságok a szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát is. Utalt arra, hogy a módosított alapító okiratot azért nem írta alá, mert további hibákat tartalmaz. A jogerős ítélet álláspontja szerint az ügy érdemére kiható módon sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (1) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (2) bekezdését és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 263. § (1) bekezdését.

[12] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Utalt a ... Bíróság előtt folyamatban volt perre, amelyben eltérő időszak azonos címen érvényesített követelését alaposnak minősítette a bíróság, ezenkívül fizetési meghagyásos eljárásokban is előterjesztett hasonló igényt, amelyek jogerőre emelkedtek és végrehajtásuk is megtörtént.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[14] A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat, amelynek során a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelem és az esetleges csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálja felül a jogerős ítéletet [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Az adott esetben a felülvizsgálati kérelemmel élő alperes anyagi jogi (Ptk., Inytv.) és eljárási szabályok [Pp. 263. § (1) bekezdés] megsértését egyaránt felrótta az eljáró bíróságoknak, a következő indokok miatt azonban ezek egyike sem vezethetett a felülvizsgálat sikerére.

[15] Mivel a felülvizsgálati petitum a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új elsőfokú eljárás elrendelését is célozta, erre pedig az eljárási szabályoknak a felülvizsgálati eljárásban nem orvosolható megsértése esetén van mód, a Kúria elsődlegesen azt vizsgálta, hogy megsértette-e a jogerős ítéletet hozó bíróság a Pp. alperes által hivatkozott 263. § (1) bekezdését. A hivatkozott eljárási szabály a tényállás szabad megállapításának elvét rögzíti, amelynek során a bíróságok alakszerű bizonyítási szabályokhoz nincsenek kötve. Az alperes azért állította e szabály megsértését, mert az eljáró bíróságok a felperesi elismerés ellenére, és az általa indítványozott szakértői bizonyítás mellőzésével hoztak marasztaló ítéletet. Az alperes érvelésével szemben azonban a Kúria rámutat, hogy az általa ügydöntőnek vélt bizonyítékokat a bíróságok nem azért mellőzték, mert úgy ítélték meg, hogy azok bizonyítékként nem használhatók fel [Pp. 263. § (1) bekezdés], hanem azért, mert azokat alkalmatlannak találták a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataival szembeni hivatkozás alátámasztására. Ez az eljárás azonban nem az alperes által hivatkozott eljárásjogi szabály, hanem a bizonyítékok értékelésének körébe tartozik, az ezzel kapcsolatos rendelkezést azonban [Pp. 279. § (1) bekezdés] az alperes felülvizsgálati kérelmében nem hívta fel, ezért azzal kapcsolatos érdemi vizsgálódást a Kúria nem folytathatott, eljárási szabálysértés hiányában pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és új eljárás elrendelésére nem volt mód.

[16] Az alperes által hivatkozott anyagi jogi jogszabálysértések – így az Inytv. 5. § (2) bekezdése, valamint a visszaélésszerű joggyakorlás tilalmáról szóló Ptk. rendelkezés – pedig a következők miatt nem eredményezhették a jogerős ítélet megváltoztatását: az Inytv. hivatkozott rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok – így a négyzetméterben feltüntetett területnagyság – valóságának vélelmét rögzíti. Ellenbizonyításnak – megfelelő feltételek esetén – a közhiteles tartalommal szemben is van helye, az adatok tekintetében pedig, amelyeket a nyilvántartás nem tanúsít közhitelesen – csakúgy mint a teljes bizonyító erejű magánokiratok esetében a Pp. 325. § (3) bekezdése – az Inytv. külön ki is mondja az ellenbizonyítás lehetőségét. Az esetleges ellenbizonyítás – felperesi elismerés, szakértői bizonyítás stb. – sikere azonban az adott körülmények között nem elegendő a kereset elutasításához, mert az alperesnek az ellenkérelmében ahhoz olyan kifejezett anyagi jogi hivatkozást kellett volna megjelölnie, ami az ingatlan-nyilvántartásban rögzített területnagyság alapulvételével meghatározott tulajdoni hányadtól eltérő arányú közös költség viselését indokolja [Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont]. E törvényi tényállásból lettek volna levezethetők ugyanis azok a releváns tények, amelyek az alperes által indítványozott bizonyítás felvételét, illetve a rendelkezésre álló bizonyítékok álláspontjának

megfelelő értékelését indokolták volna. Ilyen jogszabályi hivatkozás hiányában a per eldöntése szempontjából a tulajdoni hányad ingatlannyilvántartásban feltüntetett nagysága volt az irányadó, a bíróságoknak az e tekintetben releváns tényekre kellett bizonyítást lefolytatni, e kötelezettségüknek pedig eleget tettek.

[17] A Ptk. 1:5. § (1) bekezdésében rögzített visszaélészerű joggyakorlás pedig a Ptk. alapelvi szintű normája, amely önmagában általában nem, csak a konkrét tételesjogi normába foglalt magatartási szabálynak a céljával ellentétes módon történő gyakorlásában értékelhető, és vezethet jogkövetkezmények alkalmazására. Kivételesen és csak akkor érvényesül ez a szabály közvetlenül, ha az adott történeti tényállás megítéléséhez konkrét jogi norma nem áll rendelkezésre. Az adott esetben azonban a tulajdonjog terjedelméhez igazodó teherviselést a tételes jog részletesen szabályozza, így az alapelvi szintű norma alkalmazása nem indokolt. A kifejtettek alapján a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésének megsértése sem valósult meg, a bíróságok helyesen foglaltak állást abban, hogy az e jogszabályi rendelkezéssel kapcsolatos érvelés az adott esetben az alperesi védekezés sikerét ugyancsak nem eredményezheti.

[18] Az ismertetett indokok alapján, mivel a jogerős ítélet az alperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseket nem sérti, a Kúria azt a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[19] Mivel a felülvizsgálati kérelem nem volt eredményes, a felperes felülvizsgálattal felmerült költségeinek viselésére az alperes lenne köteles. A felperes, bár a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a költségei megállapítását, azonban költségfelszámítást nem csatolt és a felülvizsgálati eljárásra felszámított költség a megbízási szerződésben sem szerepel, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22) IM rendelet rendelkezéseire pedig nem hivatkozott. Mindezek miatt a Kúriának a felperes részére a Pp. 81. §-a értelmében felülvizsgálati eljárási költség megállapítására nem volt módja.

[20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel tárgyalás tartását a felek egyike sem kérte és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

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

A döntés elvi tartalma

Nem sérti meg a bíróság a bizonyítással kapcsolatos eljárási szabályokat, ha olyan esetben mellőzi az alperes által indítványozott bizonyítás teljesítését, amikor az alperes a keresetet jogalapjában vitatja, az indítványozott bizonyítással alátámasztani kívánt álláspontja jogszabályi alapját azonban nem jelöli meg.

Budapest, 2025. május 14.

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