

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Gfv.V.30.083/2026/3.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Tánczos Rita bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda
cím2
ügyintéző: Dr. Schall Norbert ügyvéd

Az alperes: név2
cím3

Az alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
cím4
ügyintéző: Dr. Kotilla Brigitta ügyvéd

A per tárgya: birtokvédelem

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Székesfehérvári Törvényszék
2.Gf.40.245/2025/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Székesfehérvári Járásbíróság
19.G.40.001/2025/16.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Város Önkormányzatának tulajdonában van az/28. számú ingatlan, amely közterület, erre az ingatlanra 2009. június 10-én üzemeltetési szerződést kötött a felperessel, és számára koncesszióba adta a üzemeltetését. A szerződés 1. számú mellékletében tételesen felsorolásra kerültek azok az önkormányzati tulajdonú ingatlanok – köztük az/28. helyrajzi számú ingatlan is –, amelyeket a felperes részére az üzemeltetési feladatok ellátása érdekében az Önkormányzat „átadott”.

[2] A nagy méretű/28. helyrajzi számú ingatlanon belül, kizárólag azzal körülhatároltan helyezkedik el az/22 helyrajzi számú telek, amelyen az alperes tulajdonában lévő/22/A helyrajzi számú büfé épület található. Az alperest, mint az épület tulajdonosát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog illeti meg az egész/22 helyrajzi számú területre, amelyre padokat, asztalokat helyezett el büféje mellé úgy, hogy több pad és asztal az/28. számú helyrajzi számú ingatlanra is kihelyezésre került.

[3] A területek közötti határvonal a természetben – hozzávetőlegesen – az eltérő térburkolat alapján látható.

[4] A Város Önkormányzata, mint felperes és a jelen per felperese, mint alperes között az üzemeltetési (koncessziós) szerződés felmondása jogellenességének megállapítása iránt, a Székesfehérvári Törvényszék előtt folyamatban volt, P.20.130/2024. számú perben a 26.P.20.181/2021/10. szám alatti végzésben – amelyet a Győri Ítélőtábla Pkf.II.25.406/2021/2. számú végzésével helybenhagyott – ideiglenes intézkedés keretében kötelezte Város Önkormányzatát, hogy a per jogerős befejezéséig zavartalanul biztosítsa a felperesnek az üzemeltetési szerződés szerinti bérleti, használati és üzemeltetési jogokat. A felperes ezért a bíróság döntése alapján az/28. helyrajzi számú ingatlannak változatlanul birtokosa.

[5] 2023-ban a felperes birtokvédelmi kérelme folytán a Polgármesteri Hivatal Jegyzője kötelezte az alperest, hogy ai/28. helyrajzi számú ingatlannak, az/22/A helyrajzi számú épülethez kapcsolódó, 43,55 m² nagyságú fedett, és a 62,05 m² nagyságú fedetlen teraszon kívül eső része vonatkozásában a birtoksértő, zavaró magatartást szüntesse meg, a büfé tevékenységével összefüggésben oda kihelyezett használati tárgyak eltávolításával. Egyúttal a további birtoksértő magatartástól a jövőre nézve eltiltotta.

[6] Ezt követően 2024. június 26-án Város Önkormányzata, közterület használati engedélyt adott az alperes számára a/28. helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozóan, 120 m² nagyságú közterület használatára, kifejezetten ideiglenes vendéglátóipari előkert létesítése céljából.

[7] Az alperes által elhelyezett asztalok, padok jelenleg is kint vannak ai/28. helyrajzi számú ingatlanon.

A felperes keresete és az alperes védekezése

[8] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy ai/28. helyrajzi számú ingatlan bocsássa a birtokába és az ismételt birtokfosztástól pedig tiltsa el.

[9] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú és a másodfokú bíróság ítélete

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül bocsássa – az ingóságaitól kiürítve – a felperes birtokába ai/28. helyrajzi számú ingatlan, továbbá eltiltotta az ingatlan jövőbeni használatától.

[11] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

[12] Ítélete indokolásában kiemelte, hogy a felperes módosított keresetét úgy kell helyesen értelmezni, hogy a/22 helyrajzi számú ingatlanon túlnyúló, és a/28 helyrajzi számú ingatlanból alperes által használt terület vonatkozásában kéri a birtokháborítás megszüntetését.

[13] A jogerős ítélet szerint az üzemeltetési szerződés értelmezése alapján lehet állást foglalni arról, hogy a felperes birtokosnak minősül-e, illetőleg fennáll-e a jogosultsága a birtokvédelmi igénye érvényesítésére a/28 hrsz-ú ingatlan kapcsán.

[14] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a polgári perben eljáró bíróságot más bíróság, hatóság döntése nem köti, azonban az üzemeltetési szerződés értelmezésével összefüggésében egyetért a Győri Ítéltábla 2025. november 5-i Pf.III.20.150/2025/3/I. sorszámú – perben csatolásra került – határozatával és arra a következtetésre jutott, hogy az üzemeltetési szerződés 5. és 14. pontja alapján a felperes használati és hasznosítási jogot kizárólag a 2700 m² térmértékű szolgáltatóház kapcsán szerzett meg, míg a tárgyi ingatlanrészen (szabadstrand) használati-hasznosítási jog egyáltalán nem illeti meg, ezen terület szerződéses kötelezettségeit, karbantartási, fenntartási jellegű feladatait kell ellátnia. Az üzemeltetési szerződésben nincs szó a/28 helyrajzi számú ingatlan birtokjoga általános átruházásáról, ezért a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:1.§ és 5:5.§-a értelmében birtokvédelmi igénnyel sem léphet fel a közterület használati engedéllyel rendelkező alperessel szemben. Megjegyezte, hogy miután az üzemeltetési szerződés alapján kellett állást foglalni a felperes birtokosi minőségéről és birtokvédelmi igényéről, így a jogvita eldöntését illetően nincs érdemi jelentősége a felek 2017. évben kötött együttműködési megállapodásának, különös figyelemmel arra is, hogy az már nincs hatályban, az újabb szerződéskötést pedig az alperes megtagadta.

A felülvizsgálati kérelem

[15] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen – kérelme tartalma alapján – az

elsőfokú ítéletet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[16] Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 263. § (1)-(2) bekezdését, a 279. § (1) bekezdését és a 346. § (4)-(5) bekezdését, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 207. § (1) bekezdését jelölte meg.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[17] A felperes a felülvizsgálati kérelme III. és IV. pontjában a Pp. 407. § *e)* pontja alapján kizárt felülvizsgálat engedélyezését a Pp. 409. § (1) bekezdés *d)* pontja alapján kérte.

[18] Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 263. § (1)-(2) bekezdését, a 279. § (1) bekezdését és a 346. § (4)-(5) bekezdését, valamint a régi Ptk. 207. § (1) bekezdését jelölte meg.

[19] Álláspontja szerint a jogerős ítélet indokolása nem felel meg a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésben foglaltaknak, mivel a másodfokú bíróság nem jelölte meg jogi indokát annak, miért nem fogadta el ítélezésének alapjául a Székesfehérvári Törvényszék 26.P.20.181/2021/10. számú végzésében, illetve a Győri Ítéltábla Pfk.II.25.406/2021/2. számú végzésében foglaltakat – amelyeket az elsőfokú bíróság ezzel szemben vizsgált –, és miért csak és kizárólag az elsőfokú ítéletet követően kelt, a Győri Ítéltábla 2025. november 5-i Pf.III.20.150/2025/3/I. számú ítéletében foglalt jogi álláspontot tette ítélezésének alapjául. Kiemelte, a másodfokú bíróság ezen mulasztása különösen annak tükrében aggályos, hogy míg a hivatkozott végzések tárgya kifejezetten a perbeli ingatlannal kapcsolatos birtoklási jogát érintette, addig a Győri Ítéltábla ítélete olyan ügyben kelt, amely a perbeli ingatlannal kapcsolatos hasznosítási jogát, nem pedig a birtoklási jogát tette vizsgálat tárgyává. A másodfokú bíróság ezzel olyan súlyos eljárási szabályt vétett, amely kihatott az ügy érdemére. Álláspontja szerint a jelen perben, mivel felperes birtokosi minősége volt a vita tárgya, így a másodfokú bíróságnak az üzemeltetési szerződést a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésére tekintettel a felperes birtoklási joga tekintetében kellett volna értelmeznie, ehelyett a másodfokú bíróság ítéletének jogi indokát olyan más bíróság döntésére alapozta, amely más bíróság előtti eljárás tárgya nem volt összefüggésben felperesnek az üzemeltetési szerződésből eredő birtoklási jogával.

[20] A jogi álláspontját összefoglalva előadta, hogy a másodfokú bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása és azok egybevetése során helytelenül, iratellenesen jutott arra az okszerűtlen következtetésre, hogy az üzemeltetési szerződésben nincs szó az .../28 helyrajzi számú ingatlan birtokjoga általános átruházásáról, a felperes a perrel érintett ingatlanrész vonatkozásában kizárólag karbantartási jellegű feladatokat láthat el, mivel ilyen tartalmú megállapítást a Győri Ítéltábla ítélete nem tartalmaz, illetve a Győri Ítéltábla ítéletéből ilyen következtetést nem is lehet levonni. Emellett hivatkozott a Kúria közzétett Pfv.20.725/2022/6. számú, a Pfv.20.001/2022/5. számú, valamint a Pfv.20.006/2024/7. számú (megjelent: BH2025. 65.) határozatára.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem megalapozott.

[22] A jogerős ítélet ellen a Pp. 407. § *e)* pontja alapján kizárt a felülvizsgálat, így a Pp. 406. § (3) bekezdés *c)* pontjára és 412. § (2) bekezdés első mondatára is figyelemmel a felperesnek felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet kellett előterjesztenie.

[23] A felülvizsgálat, mint rendkívüli jogorvoslat engedélyezése a polgári peres eljárás Kúria előtti, elkülönülő, a kérelem elbírálásával befejeződő szakasza, amelyet csak eredményessége esetén követ az eljárás felülvizsgálati kérelmen alapuló szakasza [Pfv.20.764/2020/3. (BH2020. 366.)]. Az engedélyezés iránti kérelemben funkciójából adódóan – a felülvizsgálati kérelemben foglaltaktól eltérően – nem önmagában a támadott jogerős ítélet jogszabálysértő voltát kell bemutatni, hanem a félnek azt kell alátámasztania, hogy a felülvizsgálat engedélyezésének oka fennáll, a felülvizsgálati kérelem egyéb részében pedig a jogerős ítélet jogszabálysértő jellegét kell igazolnia.

[24] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem kötelező tartalmi elemeit a Pp. a felülvizsgálati kérelem tartalmi elemei között szabályozza. Az engedélyezés alá eső felülvizsgálati kérelem tartalma pedig attól függ, hogy a fél az engedélyezést a Pp. 409. § (1) bekezdés mely pontja, illetve a (3) bekezdése alapján kéri [Pp. 413. § (1) bekezdés *c)* pont *ca)*-*ce)* alpont].

[25] A felperes a Pp. 409. § (1) bekezdés *d)* pontjaira alapította a kérelmét, amelyre tekintettel a Pp. 413. § (1) bekezdés *c)* pont *cd)* alpontja alapján a felülvizsgálat engedélyezési kérelmének az engedélyezést megalapozó, a fél alapvető eljárási joga sérelmének vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés megjelölését kellett tartalmaznia.

[26] Lényeges, hogy a kérelemhez kötöttség perjogi szabályából [Pp. 2. § (2) bekezdés, 411. § (1) bekezdés] következően a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okból engedélyezheti, így a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet ennek megfelelően kizárólag abból a szempontból vizsgálta, hogy az engedélyezés ezen ok tekintetében meghatározott jogszabályi feltételei fennállnak-e a kérelemben előterjesztettek alapján.

[27] Itt szükséges rámutatni arra, hogy a Pp. 409. § (1) bekezdés *d)* pontja két önálló engedélyezési okot tartalmaz. Az első fordulat esetében a félnek az ügy érdemével való kapcsolatot nem kell bemutatni, de a hivatkozásnak konkrétan meg kell jelölnie, mivel következett be a sérelem. Az ügy érdemére tartozó jogszabályok téves értelmezésére, a bizonyítékok mérlegelésének vitatására vonatkozó előadások – főszabály szerint – nem teszik lehetővé az eljárásjogi hiba miatti engedélyezést. Az el nem bírált keresetre, a jogerős határozatot hozó bíróság indokolási kötelezettségének nem teljesítésre alapított kérelem esetében irányadó, hogy a bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása. A kérelemmel olyan mértékben kell kétséget ébreszteni a jogerős ítélet jogszerűsége tekintetében, hogy érdemi vizsgálat nélkül, szinte nyilvánvalóan fennállónak kell látszania a jogsértésnek. A második fordulatra alapított kérelem esetén ugyanilyen módon valószínűsíteni kell, hogy az kihatott az ügy érdemére. Hangsúlyozandó, hogy a Kúria az eljárási jogi indokokra alapított engedélyezési kérelemről való döntés során nem végezheti el a támadott jogerős határozat felülvizsgálatát. A Kúria csak annak keretei között vizsgálódhat, hogy sérültek-e a fél megjelölt alapvető eljárási jogai, illetve a kérelem alapján észlelhető-e az ügy érdemére kiható egyéb eljárásjogi jogszabálysértés (Kúria Pfv.II.20.240/2026/5., Gfv.III.30.086/2026/2.).

[28] A felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében anyagi jogszabályhely megsértésére is hivatkozott, amely ezen engedélyezési ok esetében nem értelmezhető.

[29] A Pp. 263. § (1)-(2) bekezdései, 279. § (1) bekezdése sérelmével kapcsolatosan a felperes kizárólag arra vonatkozó érvelést adott elő, hogy a jogerős ítélet – álláspontja szerint – miért sérti a hivatkozott eljárási szabályokat, azonban az oldalon fellépő, engedélyezést megalapozó, engedélyezéshez szükséges sérelem bekövetkeztét nem valószínűsítette. Nem mutatta be, hogy tényállás szabad megállapításának elvét rögzítő [Pp. 263. § (1)-(2) bekezdés], és a bizonyítékok mérlegelésének a szabályait tartalmazó rendelkezések [Pp. 279. § (1) bekezdés] esetleges sérelme mely alapvető eljárási joga és milyen módon való sérelmét okozta, illetve az miért hatott ki az ügy érdemére. Megjegyzi a Kúria, hogy az ítélet tartalmából megállapítható, hogy a másodfokú bíróság érdemi döntése a felek közötti üzemeltetési szerződés értelmezésén, nem a Győri Ítéltábla ítéletén, mint bizonyítékon alapul. A másodfokú bíróság pusztán arra utalt, hogy osztotta a hivatkozott ítéletben kifejtett értelmezést. A szerződés értelmezése viszont nem bizonyítékértékelésen alapuló ténykérdés, hanem anyagi jogi jogszabályértelmezés és jogalkalmazás eredménye (Kúria Pfv.20.281/2021/6., Pfv.20.917/2021/8., Pfv.20.656/2025/6.).

[30] Nem foghatott helyt a felperes Pp. 346. §-ának a megsértésére alapított kérelme sem. Jelen ügyben a másodfokú bíróság az ítélete indokolásában számot adott arról, hogy miért jutott a rendelkező rész szerinti döntésre. A Pp. 346. § (4) és (5) bekezdése felhívása esetében akkor lehetett volna helye a felülvizsgálat engedélyezésének, ha a jogerős ítéletből nem derül ki, hogy a másodfokú bíróság milyen tényállást és bizonyítékokat fogadott el ítélezése alapjául, azaz nem vezette volna le, hogy milyen indokok, bizonyítékok alapján állapította meg a tényállást, illetve az általa megállapított tényekből miért következik a rendelkező részben megfogalmazott döntés és mi annak a jogi indoka. A felülvizsgálat engedélyezéséről való döntés során, az indokolási kötelezettség megsértésére való hivatkozás esetén a Kúria arra van tekintettel, hogy a bíróság indokolási kötelezettsége az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre nézve teljesült-e vagy sem. Az indokolás jogszerűsége az engedélyezésről való döntés során nem vizsgálható.

[31] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján megtagadta.

[32] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

A Kúria a Pp. 409. § (1) bekezdés *d)* pontjára alapított engedélyezés iránti kérelemről való döntés során nem végezheti el a támadott jogerős határozat felülvizsgálatát. A Kúria csak annak keretei között vizsgálódhat, hogy sérültek-e a fél megjelölt alapvető eljárási jogai, illetve a kérelem alapján észlelhető-e az ügy érdemére kiható egyéb előadott eljárásjogi jogszabálysértés.

Záró rész

Budapest, 2026. május 20.

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

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző