



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.454/2025/11.

A tanács tagjai: Nyíróné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperesek: I. rendű felperes I. rendű

I. rendű felperes címe

II. rendű felperes II. rendű

I. rendű felperes címe

A felperesek képviselője:

felperesek képviselője

felperesek képviselőjének címe

ügyintéző: dr. Sági Sándor ügyvéd)

Az alperes: alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

Dr. Szmecana Béla ügyvéd

alperes képviselőjének címe

A per tárgya: birtokvédelem

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperesek

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.21.264/2024/9.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Kecskeméti Járásbíróság 17.P.21.777/2023/13-II.

Rendelkező rész

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

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek házastársak. A közös lakhelyükként szolgáló – kivett major, legelő, kivett tanya, erdő és út, gyümölcsös, szántó művelési ágú, 20 ha 3976 m² területű – ingatlannak (a továbbiakban: felperesi ingatlan) a II. rendű felperes és testvérei a tulajdonosai. Tulajdonjogukat adásvétellel szerezték meg 2003-ban.

[2] A felperesi ingatlannal közvetlenül szomszédos az alperes tulajdonában álló – kivett telephely, üzemcsarnok megnevezésű, 9447 m² területű – ingatlan (a továbbiakban: alperesi ingatlan). Az alperes tulajdonjogát adásvétellel szerezte meg 2017-ben.

[3] A perbeli ingatlanok a település rendezési terve szerint Má-TI (mezőgazdasági terület–idegenforgalmi tanyás) övezetben helyezkednek el. A másodfokú bíróság a helyi építési szabályzat, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján tényként állapította meg, hogy a mezőgazdasági területek nem sorolhatók a gazdasági területek közé, azoktól külön besorolásban szerepelnek, továbbá a mezőgazdasági területekre a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet (a továbbiakban: együttes rendelet) nem állapít meg határértéket, ezért a mezőgazdasági területi besorolású ingatlanokra vonatkozóan nem lehetséges zajkibocsátási határérték megállapítása.

[4] A felperesi ingatlanon álló épületeket az 1930-as években építették, korábban a termelészövetkezeti központ épületei voltak. Az egyik épületben a II. rendű felperes testvére, míg az alperesi ingatlan felé eső épületben a felperesek laknak. A felperesek az általuk lakott épületet az alperesi ingatlannal közös határ felé irányulóan 8 méterrel bővítették, abban két lakószobát alakítottak ki, továbbá e bővítéssel ellenkező irányba egy kisebb bővítést építettek hozzá a meglévő régi épülethez. A bővítésre és az átalakításra 2005-ben kaptak használatbavételi engedélyt. Az alperesi ingatlan a felperesi ingatlanvásárlás idején is kivett telephely, üzemcsarnok megnevezéssel volt nyilvántartva; ott korábban lakatosműhely és fűrészüzem is működött, azon üzemcsarnok és nyitott szín volt, azonban a felperesek ingatlanvásárlásakor azon átmenetileg nem folytattak gazdasági tevékenységet.

[5] Az alperes az ingatlanán lévő üzemcsarnokban és nyitott színben saját termesztésű gyümölcsök, főként homoktövis feldolgozását végzi, amely technológia részét képezi a gyümölcsök hűtése. Ehhez két darab gyári mobil hűtőkonténert szerzett be, amelyeket a felperesek épületétől 62 méter távolságban helyezett el. A hűtőkonténerek ajtaja az üzemcsarnok bejárata felé nyílik. A hűtőkonténereket az üzemcsarnokból történő berakodási idő optimalizálása és a közlekedési lehetőségek miatt a szilárd burkolatú út mellett helyezte el, azok naponta háromszor – a gyors ki- és bepakolás idejére – nyithatók. A hűtőkonténerek 2018 óta a külső hőmérséklet függvényében szakaszosan üzemelnek. A hűtendő áru változó mennyisége folytán hol mindkét konténer, hol pedig csak az egyik üzemel azzal, hogy 2023. június 13-tól 2023. szeptember elejéig egyik hűtőkonténer sem működött.

[6] Az alperes a perbeli ingatlanok telekhatárára tujasort telepített. A közös telekhatártól a felperesi épület felé eső telekrész fával borított terület. Az alperesi ingatlan – felperesekkel szemközti – másik oldalán nagy létszámú, több ezer szárnyast befogadó telep működik.

[7] A II. rendű felperes a jegyzőnél birtokvédelmi kérelmet terjesztett elő. A jegyző azonban hatásköre hiányát állapította meg, és a kérelmet áttette a kormányhivatalhoz. 2022 júniusában a kormányhivatal azt állapította meg, hogy a felperesi ingatlan a Má-TI, mezőgazdasági terület–idegenforgalmi tanyás övezetben helyezkedik el, amely jogszabály szerint zajtól nem védendő terület, ezért arra zajterhelési határérték sem vonatkoztatható, függetlenül attól, hogy zajtól védendő épület található-e rajta. A hatóság következtetése szerint ezért nem állnak fenn a hatósági eljárás megindításának a feltételei.

[8] A felperesek 2022 decemberében felszólították az alperest a hűtőkonténerek zajmentes működésének biztosításához szükséges intézkedés megtételére vagy a működés teljes megszüntetésére.

A kereset és az alperes védekezése

[9] A felperesek kérték az alperes kötelezését arra, hogy a hűtőkonténerek áttelepítésével, a zajforrás irányának megváltoztatásával és zajvédőfal kiépítésével gondoskodjon a zajterhelés csökkentéséről, valamint a jövőre nézve is kérték eltiltani a zavaró tevékenységtől, továbbá 2.000.000 forint sérelemdíj megfizetésére kérték kötelezni.

[10] Indokolásuk szerint a 2018 novemberétől működtetett hűtőkonténerek zajhatása életvitelüket jelentős mértékben zavarja. A közjegyző által kérelmükre kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében megállapította, hogy a lakóépületen belül a hálósobában nem mutatható ki a zajterhelési határérték túllépése, a védendő homlokzat előtt pedig a nappali határértékek teljesülnek, míg ugyanott éjszaka egy darab hűtőkonténer üzemeltetése esetén + 5 dBA, két darab hűtőkonténer esetén + 8 dBA túllépés mutatható ki. Ez a felperesek megítélése szerint egyértelműen alátámasztja a zavarás tényét. A szakvélemény alapján a védendő homlokzat előtt érdemi zajcsökkentés lenne elérhető a zajforrás áttelepítésével, a távolság növelésével, a zajforrás irányának megváltoztatásával, illetve a zajforrásnál zajvédőfal építésével.

[11] Birtokvédelmi keresetüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:5. §-ára, az 5:7. §-ára, az 5:21. §-ára és az 5:23. §-ára, sérelemdíj iránti keresetüket a Ptk. 2:43. §-ára és a 2:52. § (1) bekezdésére alapították. A szakvéleményt annyiban vitatták, hogy az együttes rendelet 1. melléklet 1.2. pontja szerinti, és nem a szakértő által javasolt 1.4. pontja szerinti zajterhelési határértékek irányadók a jelen ügyre. A szakértő álláspontjával szemben nemcsak a lakóépület, hanem az ingatlan beépítetlen része, így a kert tekintetében is megilleti őket a zavartalan birtoklás joga (EBH2002. 827.). Az alperesi ingatlan nagysága lehetővé teszi a hűtőkonténerek máshová történő áttelepítését. A

zavarás szintje eléri a szükségtelen mértéket, ami különösen a kertben történő tartózkodás és az éjszakai pihenés során valósul meg.

[12] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[13] Indokolása szerint a kormányhivatal tájékoztatása alapján az alperesi ingatlan tekintetében – annak mezőgazdasági területi övezeti besorolásából eredően – nem lehetséges zajkibocsátási határérték megállapítása. Emiatt nem indult ellene hatósági eljárás és ezért nem lehet alapos a zajkibocsátási érték sérelmében megnyilvánuló birtokháborítási kereset sem. Az alperesi ingatlan a felperesek ingatlanvásárlásakor is telephely volt, és ekként is működött. A felperesek nem gondolhatták alappal, hogy egy ilyen jellegű ingatlan szomszédságában nem kerülhet sor gazdasági tevékenység folytatására. A felperesek ingatlana lényegesen nagyobb, így amikor az ott lévő lakóépületek alperesi ingatlan felé irányuló bővítéséről döntöttek, magukat hozták olyan helyzetbe, hogy figyelmen kívül hagyták a szomszédos ingatlan jellegét. Az alperesi ingatlanon folyó gazdasági tevékenység szerves részét képező technológiai rend az oka a hűtőkonténerek jelenlegi helyükre történt elhelyezésének, az nem önkényesen vagy figyelmetlenül valósult meg. A kiépített infrastruktúra és a technológiai rend miatt a nyitásiránynak a csarnoképület felőli megközelíthetőséghez kell igazodnia. A hűtőkonténerek áthelyezésének kb. 6-7 millió forint lenne a költsége.

Az első- és a másodfokú ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak ítélte.

[15] Indokolásában tényként rögzítette, hogy az alperes a hűtőkonténereket – előzetes egyeztetés nélkül – a telekhatárhoz közel helyezte el, noha az alperesi ingatlan nagysága miatt erre több alkalmas hely is lett volna. A hűtőkonténerek elhelyezését sérelmezve a felperesek jelzéssel éltek. Az alperes a két hűtőkonténert évszaktól és napi átlaghőmérséklettől függően, de napszaktól függetlenül együttesen, állandó jelleggel működtette, „egyes esetekben csak az egyik üzemelt”. A hűtőkonténerek nem rendelkeznek a kibocsátott zaj elleni védelemmel, működésükkel jelentős „zajhatás keletkezik”.

[16] Az elsőfokú bíróság a szakvéleményt aggálytalannak ítélte. Utalt arra, hogy az együttes rendelet nem ismeri a perbeli terület övezeti besorolását, ugyanakkor a szakértő a hatóságnak azt a megállapítását, miszerint a felperesi ingatlan zajtól nem védendő területen fekszik „nem tartotta szerencsésnek”. A szakértő álláspontját elfogadva abból indult ki, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a felperesi épület védendő épület-e. A Korm. rendelet 2. § a) pontja alapján a felperesi épület lakóépület, ezért – az övezeti besorolástól függetlenül – védendő épület, így helye volt a szakértő általi méréseknek. A zajterhelés forrása a helyszíni szemle alapján egyértelműen a hűtőkonténer. A szakvélemény szerint a lakószobákban nincs határérték túllépés, ott a zavarás ténye nem igazolható. A védendő homlokzat előtt a gazdasági területre vonatkozó határérték alkalmazása mellett egy hűtőkonténer esetén a zaj a nappali határértéket nem haladja meg, míg éjszaka a túllépés

mértéke + 5 dBA; két hűtőkonténer esetén sem haladja meg a zajterhelés a nappali határértéket, ugyanakkor éjszaka a határérték túllépés + 8 dBA. A szakértő szerint a zavarás tényét fokozza a zaj tonális jellege, továbbá az alperes által létesített növényzettel nem lehet hatékony zajcsökkentést elérni.

[17] A Kúria Pfv.IV.20.677/2023/6. számú határozata alapján kiemelte, hogy a zavarás fennállása bizonyításra szoruló ténykérdés, a zavarás szükségtelenségének megállapítása pedig a bíróság mérlegelési tevékenységébe tartozik. A szakvélemény alapján a zavaró hatást igazoltnak tekintette, nemcsak a lakóépület, hanem a kert vonatkozásában is. A felperesek álláspontjával szemben a szakvéleményt fogadta el az együttes rendelet szerinti határértékek alkalmazhatóságát illetően, de ennek nem volt érdemi jelentősége, mert a zavarás ténye a magasabb határérték mellett is megállapítható.

[18] Ezt követően azt vizsgálta, hogy a tényszerűen megállapított zavarás eléri-e a szükségtelen mértéket, ami akkor állapítható meg, ha a zavarás kellő gondosság és körütekintés mellett elkerülhető. Összevetette a felperesek magánlakáshoz, egészséghez, pihenéshez való jogát az alperes vállalkozási szabadságával. Ennek során jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperesek a városi életmódból való kiszakadás miatt választották a felperesi ingatlant, az alperes a hűtőkonténerek elhelyezéséről előzetesen nem egyeztetett a felperesekkel, a hűtőkonténerek pedig áthelyezhetők, bár ennek nagy a költségvonzata. Mindezekre figyelemmel megállapította a zavarás szükségtelenségét. A hűtőkonténereket az alperes távolabb is telepíthette volna, azok jelenleg is áttelepíthetők. Az alperesnek a hűtőkonténerek telepítése előtt zajkibocsátási határértéket kellett volna kérnie a Korm. rendelet 10. § (3) bekezdése alapján. A vállalkozás szabadságához fűződő érdek nem ad alapot arra, hogy a felperesek túrni legyenek kötelesek a határértéket meghaladó zavarást. A felek érdekeit egybevetve a felperesi oldal érdekét minősítette erősebbnek, ami megalapozta a birtokvédelem iránti keresetet. Alaposnak ítélte a sérelemdíj iránti keresetet is, figyelemmel arra is, hogy a felperesek állítása szerint nyáron, nyitott ablak mellett nem tudnak aludni, továbbá a kertjükben tartózkodni.

[19] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

[20] Indokolásában nem értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival. Megjegyezte, hogy megalapozott volt a fellebbezés azon hivatkozása, amely szerint az elsőfokú ítélet kereseti kérelemmel egyező rendelkezései ellentmondásosak és végrehajtásra alkalmatlanok. A fellebbezésben hivatkozott eljárási szabálysértést annak megtörténte körében alaposnak ítélte, mert a tanúk hozzátartozói viszonyát a jegyzőkönyv nem tartalmazza. A két tanú vallomásaiban azonban csak a felperesek személyes előadását támasztotta alá, egyéb tényeket nem adtak elő, így az eljárási szabálysértés nem hatott ki az ügy érdemére, mert e két tanúvallomás nélkül is megalapozottan állást lehetett foglalni a jogvitában.

[21] Az elsőfokú bíróság bizonyítás nélkül, igazolt tényalap hiányában rögzítette, hogy a hűtőkonténerek elhelyezésére alkalmas több hely közül azokat az alperes a telekhatárhoz „közel” létesítette. Az elsőfokú bíróság az ingatlanokkal és azok tulajdonviszonyaival

kapcsolatban is hiányos, illetve helytelen tényeket rögzített, valamint a hűtőkonténerek működtetésével és zajhatásával kapcsolatban is pontatlan volt a tényállás. A másodfokú bíróság ezért a tényállást pontosította, kijavította és kiegészítette, majd ezt a tényállást tekintette irányadónak a felülbírálat során.

[22] A hatósági jogkört gyakorló kormányhivatal tájékoztatása alapján nem vitatható ténynek tekintette, hogy a perbeli ingatlanok Má-TI övezetben, azaz mezőgazdasági terület–idegenforgalmi tanyás övezetben helyezkednek el. A hatóság nyilatkozata szerint az is egyértelmű, hogy a mezőgazdasági területek nem sorolhatók a gazdasági területek közé, azoktól külön besorolásban szerepelnek. A mezőgazdasági területekre az együttes rendelet nem állapít meg határértéket, így az alperesi ingatlanra nem lehetséges zajkibocsátási határérték megállapítása. Ennek azonban nem az a következménye, hogy szükségtelen a szakértői vizsgálat. Ilyen jogi szabályozás mellett is el kell bírálni a birtokháborítási keresetet, így vizsgálni kell a zavaró zajhatás tényét és a zavarás szükségtelen szintet elérő mértékét. A szakértő szakvéleményében maga is utalt arra, hogy feladata nem egzakt határértékekhez történő besorolás, hanem a zavarás tényének vizsgálata, amelyhez értékelhető és összevetésre alkalmas viszonyítási alapot kellett alkalmaznia. Ez – analógiával élve – a gazdasági, azaz a perbelitől eltérő, de jellegében részben hasonlóságot mutató területre vonatkozó jogszabályi határértékek alkalmazását jelentette. Létjogosultsága volt tehát a szakértő által elvégzett, viszonyítási alapképzést célzó és szolgáló helyszíni méréseknek, a perbeli ingatlanok sajátosságainak mint korrekciós tényezőknek a figyelembevételével.

[23] A Korm. rendelet 2. §-a alapján a felperesi ingatlanon a lakószobák minősülnek védendőnek, de maga a terület nem. Az elsőfokú bíróság is a gazdasági területre irányadó zajterhelési határértékeket vette figyelembe viszonyítási alapként, így elvetette a felpereseknek az üdülőterületre irányadó szabályok alkalmazására irányuló álláspontját, amellyel kapcsolatban a felperesek nem éltek fellebbezéssel. Az elsőfokú bíróság által aggálytalannak tekintett szakvélemény sem igazolta, hogy bármilyen módon alátámasztható lenne a felperesek által lakott épületet övező kertrész védendő jellege. Az e körben megfogalmazott felperesi sérelmek ezért nem voltak igazolhatók a birtokháborítás megítélése során, még a viszonyítási alap zsinórmércéjének kialakítása körében sem.

[24] Nyilvánvaló jogpolitikai és gazdasági okai vannak annak, hogy legyenek olyan övezeti besorolások, amelyek zajtól nem védendő területnek minősülnek, hiszen lehetőséget kell biztosítani a gazdasági tevékenység folytatására. A felperesek lényegében ugyanolyan jellegű védelmet kívántak biztosítani az általuk lakott lakóháznak, mint ha az alapvetően védett területen helyezkedne el. A szakvélemény egyértelmű volt abban a tekintetben, hogy a lakószobákban a határértékek teljesültek, a mért hangnyomásszint nem okoz zavarást. A gazdasági övezetbe történő besorolás szerinti zajterhelési határérték a védendő homlokzatok előtt nappal 60 dBA, éjszaka 50 dBA. Egy hűtőkonténer szakaszos üzemelése esetén a nappali határértékek teljesülnek, míg éjszaka a túllépés mértéke + 5 dBA, két darab hűtőkonténer esetén a nappali határérték szintén teljesül, az éjszakai túllépés pedig + 8 dBA. Ehhez adódik az ún. tonális jelleg, ami szubjektíve zavaró, és amelyre figyelemmel a szakértő korrekciót is alkalmazott. A szakértő tehát a határérték túllépését a védendő homlokzat előtti – és nem az épület belső helyiségeiben történt – mérés alapján rögzítette az éjszakai időszakra.

[25] Mindezen peradatokat összegezve a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság általánosságban mozgó megállapításaival szemben arra a következtetésre jutott, hogy a lakószobákban nem nyert igazolást sem nappal, sem éjjel a gazdasági övezetre irányadó, összehasonlítható adatként figyelembe vett zsinórmérce szerinti zajártalom ténye, még a tonális hatás figyelembevétele mellett sem. A homlokzat előtt nappal nem, csak az éjszakai órákban, egy hűtőkonténer esetén + 5 dBA, kettő esetén + 8 dBA túllépés volt kimutatható, azaz az állított zavarás a keresethez képest lényegesen korlátozottabb helyen, napszakban, és csak az összehasonlítható zsinórmérce mint viszonyítási adat alapján volt rögzíthető.

[26] A másodfokú bíróság ugyanakkor a bírói gyakorlatnak megfelelően mérlegelési szempontként beemelte azt is, hogy az alperes jogosult a saját lényeges érdekei sérelme nélküli eljárásra, ami egy mérlegelési szempont a kellő gondosság és körültekintés megítélése során. A másodfokú bíróság értékelése szerint a zavarás szükségtelen mértéke megállapíthatósága körében végzett elsőfokú mérlegelés nem felelt meg a Pp. 279. § (1)-(2) bekezdésében foglaltaknak, mert az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az irányadó körülmények teljes körét, azokat egyoldalúan és nem teljeskörűen vette figyelembe, így nem vizsgálta a felperesek oldalán megjelenő körülményeket. Nem jelent meg mérlegelési szempontként, hogy mindkét ingatlan nem védendő területként olyan övezeti besorolásba esik, amelyre nem vonatkozik zajterhelési határérték. A szakértő mérései a viszonyítási alapként megjelenő zsinórmérce kialakításához jelentenek támpontot, de a mért adatok nem számonkérhető határértékek. Amikor a II. rendű felperes megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, a felpereseket is terhelte a kellően gondos eljárás abban a tekintetben, hogy ha zavartalan vidéki nyugalmat biztosító otthont keresnek, akkor legyenek figyelemmel a közvetlenül szomszédos ingatlan jellegére. Márpedig az alperesi ingatlan az adásvétel időpontjában és jelenleg is kivett telephely, üzemcsarnok művelési ágba tartozott a felperesek által is megismerhető ingatlan-nyilvántartás szerint. Az ingatlanon üzemcsarnok és nyitott szín található. A felperesek nem bízhattak alappal abban, hogy az akkor nem üzemelő ipartelepnek ez az állapota hosszan és végérvényesen fennmarad. Ilyen bizakodást megalapozó körülményre nem hivatkoztak. Erre figyelemmel kellett volna lenniük akkor, amikor az egyébként 20 hektárnyi területet meghaladó ingatlanukon a lakóépületet a közös telekhatár felé nyúlóan, az üzemcsarnokhoz közelítően bővítették. A szakvélemény szerint, ha lenne az alperesi ingatlanra irányadó zajterhelési határérték, annak átlagos hatásterülete 100 méterre tehető. A felperesek lakószobáinak végfalától számítva 62 méterre vannak a hűtőkonténerek, tehát az egyéb szabályok szerint összehasonlításként figyelembe vehető hatásterület közel kétharmadnyi távolságára. Arra pedig nem folytattak bizonyítást, hogy az alperes hová telepíthetné át a hűtőkonténereket, továbbá azzal kapcsolatban mindig értékelni kell annak anyagi költségvonzatát is. Az alperes végig és következetesen azzal védekezett, hogy nem ad hoc döntés volt a konténerek elhelyezése, hanem a technológiai rend része, az áttelepítés pedig jelentős, 5-6 millió forint költséggel járna. Ezt a költséget az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vette figyelembe annak ellenére, hogy maga a terület jogszabály szerint zajterhelési határérték szempontjából nem védett területnek minősül. A joggyakorlat szerint szükségtelen a zavarás, ha a szomszéd a saját lényeges érdekeinek sérelme nélkül eljárhatott volna úgy, hogy tevékenységével kellő gondosság és körültekintés mellett másnak ne okozzon hátrányt. Erre figyelemmel a szomszéd saját lényeges érdekeinek sérelmét is vizsgálni kell, ami az elsőfokú eljárás során nem történt meg.

[27] A másodfokú bíróság e mérlegelés kiegészítő szempontjait is figyelembe véve – nyomatékosan értékelve a perbeli ingatlanok minősítését, továbbá azt, hogy a zajhatás tekintetében a kereset csak kisebb részben nyert igazolást – a hűtőkonténerek üzemelését nem

tekintette szükségtelen mértékű, birtokháborítást megalapozó zavarásnak. Erre tekintettel a keresetet teljes egészében alaptalannak ítélte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[28] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen a kereset teljesítését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) I. cikk (3) bekezdését, a XIII. cikk (1) bekezdését és a XXVIII. cikk (1) bekezdését, a Ptk. 1:3. § (1) bekezdését, az 1:4. § (1) bekezdését, a 2:42. § (1) bekezdését, a 2:43. § *a)* és *b)* pontját, a 2:51. § (1) bekezdés *b)* pontját, a 2:52. § (1) bekezdését, az 5:5. § (1) bekezdését, az 5:7. § (1) bekezdését, az 5:21. §-át és az 5:23. §-át, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1)-(2) bekezdését, a 279. § (1) bekezdését, a 328. § (1) bekezdését és a 346. § (5) bekezdését, a Korm. rendelet 2. § *p)* pont *pd)* alpontját, a 2. § *q)* pont *qc)* alpontját, a 2. § *s)* pontját, a 10. § (1) bekezdését és a 10. § (3) bekezdés *a)* pontját, az együttes rendelet 4. melléklet 5. pontját, továbbá jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.VII.20.998/2022/5. számú határozata (a továbbiakban: hivatkozott határozat) [38] bekezdésétől.

[29] A zavarás ténye körében (II.4.1.) arra hivatkoztak, hogy a kormányhivatal határozatában helytelenül állapította meg az övezeti besorolást, mert a Má-TI megjelölés a mezőgazdasági–tanyás övezet rövidítése. Az övezet megjelölését a szakvélemény, és ezáltal a bíróságok ítéleteinek tényállása is pontatlanul tartalmazza. Nem vitatták, hogy a felperesi ingatlan a Korm. rendelet alapján nem minősül védendő területnek, így nem vehetők figyelembe az együttes rendelet üdülőterületre és lakóterületre vonatkozó határértékei. A mezőgazdasági–tanyás területre az együttes rendelet nem határoz meg konkrét zajterhelési határértéket, ennek hiányában pedig a gazdasági területre vonatkozó határérték sem lehet feltétel nélkül irányadó és zsinórmértékként alkalmazható. A tanyás ingatlan jellegéből szükségszerűen következik, hogy az lakóépületet is magában foglal, valamint azon vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető, így részben teljesen eltérő rendeltetésű, mint egy gazdasági terület. A tanya fogalmát meghatározó jogszabályi rendelkezések ismertetését követően kiemelték, hogy a tanyaingatlan lakóépületen kívüli része nem tekinthető védendő környezetnek, ugyanakkor a zavarás tényének megállapítása és a zavarás szükségességének mérlegelése során – a Pp. 266. § (2) bekezdéséből eredően – figyelemmel kell lenni arra a köztudomású tényre, hogy a tanya ingatlan lakhatást is szolgál, aminek szükségtelen zavarása személyiségi jogsértéshez vezethet. A gazdasági övezetre irányadó zajterhelési határértékek viszonyítási alapként szolgálhatnak tanya ingatlanok esetében is, de a perbeli ingatlan azon sajátosságára tekintettel, hogy lakhatást is szolgál, a zavarás tényének megállapítása és a zavarás szükségességének vizsgálata során nem képezhetik a mérlegelés egyedüli és kizárólagos alapját. A másodfokú bíróság ezért a Ptk. 5:23. §-ába ütközően állapította meg, hogy a keresethez képest lényegesen korlátozottabb helyen, napszakban és csak az összehasonlítható zsinórmérce mint viszonyítási adat alapján volt rögzíthető a zavarás. A Ptk. 5:23. §-a semmilyen támpontot nem nyújt arra nézve, hogy mit kell zavarás (immisszió) alatt érteni. Szakirodalomra hivatkozva kifejtették, hogy a mai magyar joggyakorlat alapján olyan, helyben nem szokásos behatás esetén beszélhetünk szükségtelen zavarásról, amely objektíven (azaz nem egyéni túlérzékenységből fakadóan) jelentősen befolyásolja egy

helyben szokásos módon használt ingatlan használatát. A zavarás fennállása bizonyításra szoruló ténykérdés, szemben a zavarás szükségességével, amely a bíróság mérlegelési tevékenységét igénylő jogkérdés (BH2024. 35., Kúria Pfv.III.20.104/2017/5.). A bizonyítási eljárás eredménye alapján az általuk állított zavarás ténye megállapítható. Ezzel szemben a másodfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütköző módon értékelte, és jutott arra a kirívóan okszerűtlen következtetésre, hogy a lakószobákban nem nyert igazolást sem nappal, sem éjjel a zajártalom ténye, még a tonális hatás figyelembevétele mellett sem. A másodfokú bíróság a szakvélemény értékelése során nem mérlegelte, hogy a szakértő az épületen belüli mérést csukott ablakok mellett végezte, keresetükben viszont tényként állították a sérelemdíj körében, hogy nyáron nyitott ablak mellett nem tudnak aludni. Ezt a tényt az alperes az eljárás során nem vitatta, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján megalapozottan fogadta el ezt a tényállítást valósnak. Az, hogy nyaranta az emberek nyitott ablaknál alszanak, köztudomású tényként is figyelembe veendő a Pp. 266. § (2) bekezdése alapján. A zavarás tényének megállapítása során a másodfokú bíróság nem vette figyelembe azt a körülményt sem, hogy a hálószoza ablakainak kinyitása esetén, ha az irányadó határértéket nem is, de a zavarás szintjét nagy valószínűséggel elérheti a zajhatás a lakószobán belül is, figyelemmel az együttes rendelet 4. mellékletének 5. pontjára. Az elsőfokú bíróság helyszíni szemlét tartott, ahol bukóra állított ablak és zárt ablak mellett is pár percet eltöltött, és az ott tapasztaltakat figyelembe vette a tényállás megállapítása során. A másodfokú bíróság megsértette a Pp. 328. § (1) bekezdését azzal, hogy az elsőfokú bíróság által a szemlén tapasztaltakat egyáltalán nem vette figyelembe a zavarás tényének megállapítása során. A perben meghallgatott két tanú is megerősítette a zavaró hanghatást. A bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján megállapítható, hogy a hanghatás zavaró jellegű mind a hálószobában, mind a lakóépületen kívül. A másodfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütköző módon jutott ezzel ellentétes következtetésre. A felperesek bírósági határozatokra hivatkozva állították, hogy a határértékek túllépésének hiányában is megállapítható a zavarás ténye, valamint ugyanezt támasztja alá a 18/2015. (VI. 15.) AB határozat is. Az alkotmánybírósági határozatban foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróságnak az a jogértelmezése, hogy a szükségtelen zavarás tényét elsődlegesen a határértékek túllépésétől tette függővé, sérti az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseit. A másodfokú bíróság azzal, hogy a lakószobán belüli behatást nem minősítette zavarásnak a határértékek túllépésének hiányában, eltért a hivatkozott határozattól, amely szerint önmagában a kibocsátási határérték megtartása nem mentesíti az alpereseket a birtoksértés megállapítása és a jogkövetkezmények alkalmazása alól. Az eltérés indokát a másodfokú bíróság nem jelölte meg, ami sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését.

[30] A zavarás szükségtelensége körében (II.4.2.) arra hivatkoztak, hogy ezt az ellentétes érdekek egybevetésének eredményeként lehet megállapítani {BH2024. 35., Kúria Pfv.I.20.995/2017/5. [18]}. A szükségtelen zavarás felróhatóság alóli kimentéséhez annak bizonyítása szükséges, hogy az adott tevékenység csak ezen a módon végezhető. Az alperes a perfelvételi szakban nem tett részletes nyilatkozatot a hűtőkonténerek telepítésének módszerére, technológiai rendjére, valamint arra, hogy miért nem tudja máshogy, vagy elfordítva működtetni a konténereket. Az alperes nem vitatta, hogy elmulasztotta a Korm. rendelet 10. § (3) bekezdése szerinti azon kötelezettségét, hogy zajkibocsátási határértéket kérjen az illetékes hatóságtól. A kormányhivatal határozatát csak utóbb, a felperesi panaszbejelentés alapján hozta meg, így az alperes kellő gondosság és körültekintés nélkül, a szomszédos, zajtól védendő lakóingatlanon élő felperesek érdekeit figyelmen kívül hagyva kezdte meg gazdasági tevékenységét. Ezt a másodfokú bíróság nem mérlegelte, erre ítélete indokolásában nem tért ki, megsértve ezzel a Pp. 346. § (5) bekezdését, így sérültek a Korm. rendelet megjelölt szabályai is. Az alperes a hűtőkonténerek üzemeltetésének megkezdése

előtt és a felszólítás kézhezvétele után sem tett intézkedést a zajhatás mérséklésére, amely magatartás ellentétes a Ptk. 1:3. § (1) bekezdésével és az 1:4. § (1) bekezdésével; a jogerős ítélet ezért sérti ezeket a jogszabályi rendelkezéseket is azáltal, hogy az alperes ezen magatartását nem értékelte a bizonyítékok mérlegelése során. A másodfokú bíróság kiegészítette a tényállást az alperesi ingatlan túloldalán működő állattartó teleppel, de indokolásában nem tért ki ennek relevanciájára, amely sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését. A másodfokú bíróság végkövetkeztetése az volt, hogy a hűtőkonténerek üzemeltetése nem volt szükségtelen mértékű, birtokháborítást megalapozó zavarás, ami sérti a Ptk. 5:5. § (1) bekezdését, az 5:7. § (1) bekezdését, az 5:21. §-át és az 5:23. §-át.

[31] A másodfokú bíróság ellentmondásosnak és végrehajtásra alkalmatlannak értékelte az elsőfokú ítélet rendelkezéseit, ugyanakkor a hivatkozott határozat alapján a bíróság nincs szigorúan kötve a kereseti kérelemhez, így attól eltérően is rendelkezhet. A másodfokú bíróság a szükségtelen zavarás hiányából eredően alaptalannak ítélte a sérelemdíj iránti keresetet, ezzel megsértette az azzal kapcsolatban megjelölt anyagi jogszabályi rendelkezéseket is.

[32] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[33] Indokolása szerint a másodfokú bíróság helyes döntést hozott az ingatlanok minősítése, a zajkibocsátási határérték és a zajártalom ténye körében. A felperesek kiemelten saját lakhatásukat helyezik előtérbe, de ezeken a területeken nem ez az elsődleges szempont. A felperesek az ingatlanuk megvásárlásakor is tudták, hogy az alperesi ingatlan telephely és üzemcsarnok megnevezésű, ahol gazdasági jellegű tevékenységeket folytatnak. A másodfokú bíróság helyesen mérlegelte a körülményeket, és helyesen jutott arra a következtetésre, hogy nem állapítható meg a zavarás ténye, valamint a hűtőkonténerek üzemeltetése nem tekinthető szükségtelen mértékűnek. A másodfokú bíróság jogerős ítéletében nem tért el a Kúria és az Alkotmánybíróság határozataitól.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A Kúria Pfv.10. sorszámú végzésével a felperesek sérelemdíj iránti keresettel összefüggésben előterjesztett felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét visszautasította. A felülvizsgálat ezért a sérelemdíj iránti keresetre nem terjedt ki.

[35] A Pp. 413. § (1) bekezdése és a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[36] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalból elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. Az előbbivel szemben az a követelmény érvényesül, hogy a fél felülvizsgálati kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást, és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek a megsértésére hivatkozik. A jogszabálysértés tartalmi körülírása keretében pedig a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek szabad szöveges formában is meg kell fogalmaznia a jogerős határozat általa sérelmezett és rendkívüli perorvoslatot megalapozó fogyatékoságát, amellyel kapcsolatban részletesen ki kell fejtenie jogi álláspontját. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[37] Mindezek alapján a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is (Kúria Gfv.VII.30.456/2020/4., megjelent: BH2021. 312.; Kúria Pfv.I.21.274/2023/5., Pfv.II.20.895/2022/6., Gfv.III.30.133/2024/5., Pfv.IV.20.843/2023/5., Pfv.V.20.917/2021/8., Gfv.VI.30.104/2022/4., Pfv.VII.20.647/2022/11., Mfv.VIII.10.029/2022/4., Mfv.X.10.015/2021/4.).

[38] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben állították, hogy a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdését, a XIII. cikk (1) bekezdését és a XXVIII. cikk (1) bekezdését. Ahogy a Kúria több határozatában {Kúria Pfv.V.21.965/2018/8., megjelent: BH2020. 324.; Kúria Pfv.III.21.034/2020/12. [29], Gfv.VI.30.440/2021/6. [12], Pfv.IV.21.454/2021/8. [32], Pfv.II.20.117/2022/4. [54], Gfv.V.30.554/2022/2. [14], Pfv.I.20.405/2023/11. [14], Pfv.II.20.799/2024/5. [24]} már kifejtette, felülvizsgálatot jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni [Pp. 406. § (1) bekezdés], a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni [Pp. 413. § (1) bekezdés *b*) pont], valamint a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértést vizsgálhatja [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Az Alaptörvény *R*) cikk (1)-(2) bekezdéséből és a *T*) cikk (2)-(3) bekezdéséből következően az Alaptörvény a jogrendszer alapja, de nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának ezért a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban azt nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pontja alapján. Mindezek alapján a Kúria csak azt értékelhette, hogy a jogerős ítélet sérti-e a megsértettként megjelölt – és érdemben vizsgálható – jogszabályi

rendelkezések Alaptörvénnyel összhangban értelmezett tartalmát. Ahogy a Kúria Pfv.IV.20.677/2023/6. számú, BH2024. 35. számon is megjelent határozata [38]-[40] bekezdéseiben – az Alkotmánybíróság határozatai alapján – már részletesen kifejtette, a polgári bíróságoknak a jogszabályok adta értelmezési mozgástér keretein belül kell azonosítaniuk az ügy alapjogi vonatkozásait, és az általuk alkalmazandó jogszabályokat az érintett alapjog alkotmányos tartalmára tekintettel kell értelmezniük. A szükségtelen zavarás tilalmára és a szükséges zavarás tűrésére vonatkozó magánjogi szabályokat a polgári bíróságnak kell értelmeznie és alkalmaznia, az ennek keretében szükséges mérlegelést is neki kell elvégeznie, ugyanakkor ennek során figyelemmel kell lennie az ügy alapjogi vonatkozásaira is.

[39] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben állított eljárási és anyagi jogszabálysértéseket egymásra figyelemmel vizsgálta az alábbiak szerint.

[40] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben szerkezetileg is elhatárolták egymástól a zavarást (II.4.1.) és annak szükségtelenségét (II.4.2.). Ténylegesen azonban a zavarásra vonatkozó szerkezeti egységben is hivatkoztak a szükségesség és szükségtelenség szerinti mérlegelésre (7. oldal 3-6. bekezdés, 9. oldal 4-5. és 7-8. bekezdés, 10. oldal 1. bekezdés). Felülvizsgálati kérelmükben a zavarást tekintették ténynek, és ezzel kapcsolatban sérelmezték a bizonyítás – ezen belül a szemle – eredményének a mérlegelését, valamint a tényállás megállapítását, ugyanakkor a zavarás szükségtelensége körében is hivatkoztak a bizonyítékok mérlegelésére (11. oldal 1. bekezdés). Ezt meghaladóan a jóhiszeműség és tisztesség [Ptk. 1:3. § (1) bekezdés], valamint az elvárható magatartás [Ptk. 1:4. § (1) bekezdés] elvének a megsértését is állították. A felülvizsgálati kérelem elbírálása során ezért a Kúriának először a tény- és jogkérdések elhatárolását, valamint a Ptk. alapelveinek alkalmazandóságát kellett vizsgálnia a felülvizsgálattal támadott érdemi döntés vonatkozásában.

[41] A Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslat (a továbbiakban: Ptk. törvényjavaslata) 374-378. oldalán is kifejtettek szerint a Ptk. Első Könyve alapelveket és konkrét normákat is tartalmaz. Ezzel kapcsolatban a Kúria Pfv.I.20.270/2024/13. számú, BH2025. 89. számon is megjelent határozata [45] bekezdésében már részletesen kifejtette, hogy a korábbi Polgári Törvénykönyv bevezető rendelkezéseiben elhelyezett átfogó, alapelszerű rendelkezések kettős funkcióval bírtak: egyrészt segítséget nyújtottak a részletszabályok értelmezéséhez, másrészt hézagkitöltő szerepük is volt, mert útmutatást jelentettek arra az esetre, ha törvény valamilyen kérdésben nem tartalmazott kifejezett rendelkezést. Ezzel szemben a Ptk. alkalmazása során a polgári jogvitát az adott kérdésre vonatkozó konkrét normák alapján kell eldönteni: az alapelveknek a konkrét normák értelmezésénél van szerepük, azok önmagukban nem szolgálhatnak alapul a jogvita eldöntéséhez. A Kúria ezért önmagában az alapelvek megsértését nem vizsgálhatta.

[42] A Ptk. a mellérendelt és egyenjogú magánjogi jogalanyok jogviszonyait szabályozza (Ptk. 1:1. §). A dolog tulajdonosát megillető használat joga (Ptk. 5:22. §) dologi jogként abszolút szerkezetű jogviszonyban mindenki mással szemben biztosítja a tulajdonosnak a dolog – ezen belül az ingatlan – használatának jogát. Az egymás mellett fekvő ingatlanok használata azonban jellemzően kölcsönösen hat egymásra, a mindkét tulajdonost megillető használat jogának gyakorlása során kölcsönös (fizikai) behatás éri a szomszédos ingatlanokat.

A használat joga ezért nem korlátlan jog. Egyrészt az e jogot szabályozó konkrét normát (Ptk. 5:22. §) az alapelvekben [Ptk. 1:2. § (1) bekezdés, 1:3. § (1) bekezdés, 1:4. § (1) bekezdés, 1:5. § (1) bekezdés] megjelenő általános elvárások normatív követelményének megfelelően kell értelmezni és alkalmazni. Másrészt a használat jogának konkrét normában megjelenő általános magánjogi korlátja a Ptk. 5:23. §-a. Ez a konkrét norma tiltja, hogy a tulajdonos olyan magatartást tanúsítson a dolog használata során, amellyel másokat – ezen belül különösen a szomszédokat – szükségtelenül zavarná. A Ptk. törvényjavaslata 522. oldalán írtak szerint a használat jogának általános magánjogi korlátja (Ptk. 5:23. §) olyan konkrét norma, amely a jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére előírt általános szabályok [vö. Ptk. 1:3. § (1) bekezdés, 1:4. § (1) bekezdés, 1:5. § (1) bekezdés] konkretizálásának minősül. A másodfokú bíróság felülvizsgálattal nem támadott tartalmi értelmezése [Pp. 110. § (3) bekezdés] szerint {[11]} a felperesek keresetüket a dolog használatának általános magánjogi korlátját szabályozó konkrét normára – a Ptk. 5:23. §-ára – alapították, nem pedig a használat jogának (Ptk. 5:22. §) a Ptk. alapelveit sértő gyakorlására. Erre figyelemmel a per érdemében arról kellett határozni, hogy az alperes megsértette-e a használat jogának általános magánjogi korlátját (Ptk. 5:23. §), amely konkrét normát ugyanakkor a Ptk. alapelveire figyelemmel kell értelmezni összhangban az alapelvek fentiek szerint részletezett értelmezési funkciójával.

[43] A kereset egy anyagi jogszabály (tárgyi jog) által biztosított valamely jog (alanyi jog) érvényesítését jelenti: a felperes állítja, hogy a valóságban megtörtént konkrét történeti tények megvalósítják az alanyi jogot tételező anyagi jogi normában meghatározott törvényi tényállási elemeket, így az alanyi jog megnyílt, amely feljogosítja őt a megjelölt anyagi jogszabályban meghatározott igény támasztására {Kúria Gfv.I.30.270/2022/10. [27], Pfv.I.20.378/2022/6. [23], Pfv.I.20.215/2023/4. [20], Pfv.I.20.559/2023/7. [34], Gfv.I.30.120/2023/8. [62]}. A keresetlevélben előterjesztett kereset ezért tartalmazza az érvényesíteni kívánt alanyi jogot [Pp. 7. § (1) bekezdés 11. pont] az azt létrehozó anyagi jogi norma (jogalap) megjelölésével [Pp. 7. § (1) bekezdés 8. pont], az ez alapján előterjeszthető kereseti kérelmet, valamint a jogot és a kereseti kérelmet megalapozó konkrét (történeti) tényeket [Pp. 170. § (2) bekezdés a), b), c) pont]. Az eljárásjog szabályozása azon alapul {Kúria Pfv.I.21.249/2022/13. [19]-[20], Gfv.I.30.120/2023/8. [53]}, hogy a felperesnek a keresetlevélben [Pp. 170. § (2) bekezdés c) és e) pont], az alperesnek az ellenkérelemben [Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont bc) alpont] kell előadnia az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet, valamint az érdemi védekezést megalapozó (konkrét történeti) tényeket és azok bizonyítékait. A bíróság a felek által állított, bizonyítás nélkül nem megállapítható (Pp. 266. §), a per eldöntéséhez szükséges (releváns) tények megállapítása végett rendel el bizonyítást [Pp. 276. § (1) bekezdés], majd annak eredményének mérlegelése alapján állapítja meg az ítélet alapjául szolgáló tényállást [Pp. 279. § (1) bekezdés]. A bizonyítás tárgya ezért a fél által állított és az ellenfél által tagadott [Pp. 183. § (1) bekezdés] olyan konkrét történeti tény, amelynek valósága esetén a kereset vagy a védekezés alapos {Kúria Pfv.I.21.222/2020/9. [34], Pfv.I.20.281/2021/6. [38], Pfv.I.20.442/2021/7. [35], Pfv.I.20.656/2021/4. [35], Pfv.I.20.418/2022/9. [32]}. Ha a kereset tárgyát képező érvényesített jog egy magatartáshoz kapcsolódik, akkor a magatartás megtörténtének tényként való megállapítása, valamint e magatartás anyagi jogon alapuló értékelése a jogvita elbírálásának egymástól elkülönülő lépései: a bíróság a bizonyítékok értékelése alapján először megállapítja a per eldöntéséhez szükséges, a perben jelentős tényeket [Pp. 276. § (1) bekezdés, 279. § (1) bekezdés], majd az így megállapított tényekre az anyagi jogot alkalmazva dönt a per érdemében [Pp. 340. § b) pont]. Egy magatartás megvalósulásának – ezen belül például az ingatlanhasználat idejének, mértékértékének és módjának – a tényként való megállapítása bizonyítékértékelésen alapuló ténykérdés, azonban e magatartás – így például a ténylegesen megvalósult ingatlanhasználat – értékelése,

minősítése nem bizonyítékértékelésen alapuló ténykérdés, hanem a megállapított tényekből levont anyagi jogi következtetés, anyagi jogkérdés {Kúria Pfv.I.20.685/2024/5. [29], Pfv.I.20.006/2025/10. [39], Pfv.I.20.140/2025/13. [40]}.

[44] A Ptk. 5:23. §-a általános magánjogi korlátot fogalmaz meg a dolog használatával kapcsolatban anélkül, hogy e konkrét norma megsértésének szankcióját meghatározná. Ez az anyagi jogi jogszabályi rendelkezés ezért önmagában nem keletkeztet keresettel érvényesíthető alanyi jogot, mert nem határozza meg, hogy a Ptk. 5:23. §-ában meghatározott törvényi tényállási elemek megvalósulása esetén milyen igényt lehet támasztani a jogsértő használóval szemben [vö. Pp. 7. § (1) bekezdés 8. és 11. pont]. A dolog használatának általános magánjogi korlátjának megsértése ugyanis birtokvédelmi [Ptk. 5:5. § (1) bekezdés, 5:7. § (1) bekezdés], tulajdonjog védelmi (Ptk. 5:21. §, 5:36. §), kártérítési (Ptk. 6:519. §), valamint károsodás veszélyére alapított (Ptk. 6:523. §) és személyiségi jogvédelmi (Ptk. 2:42. §) igényt is megalapozhat.

[45] A dolog használata általános magánjogi korlátjának megsértésére alapított birtokperben a keresettel érvényesített jogot tételező egyik anyagi jogi norma a Ptk. 5:23. §-a, amelynek több törvényi tényállási eleme közül az egyik a zavarás, a másik annak szükségtelensége. A felperes keresetében a jogállítás részeként állítja e törvényi tényállási elemek fennállását (a szükségtelen zavarást), míg a tényállítás részeként azokat a konkrét történeti tényeket kell előadnia, amelyekre alapozva állítja e törvényi tényállási elemek megvalósulását, és így az érvényesített jog megnyílását. Ennek körében egyrészt elő kell adnia, hogy az alperes mikor, milyen magatartást tanúsított, ebből öt milyen (fizikai) behatás érte, valamint milyen tények miatt értékelhető mindez (anyagi jogilag) zavarásnak és szükségtelennek, amely tényállításait (alperesi tagadás esetén) a felperesnek kell bizonyítania. A szomszédos ingatlanok tulajdonosait megillető használat joga ütközésénél két abszolút szerkezetű jog találkozhat {vö. Kúria Pfv.I.20.330/2024/11. [47]}, ezért – a joggal való visszaéléstől eltérően {vö. Kúria Pfv.I.20.270/2024/13., megjelent: BH2025. 89. [45]} – a Ptk. 5:23. §-ának alkalmazásakor a tulajdonos és a szomszédok érdekeinek az összemérésére, érdek mérlegelésre van szükség {PK. 3. állásfoglalás; Kúria Pfv.I.20.874/2019/4., megjelent: BH2020. 329. [46]; Kúria Pfv.I.20.995/2017/5. [26]}. A perben így mindkét fél tehet további konkrét történeti tényre vonatkozó állítást annak – a jogállítás vagy jogtagadás keretében tett – anyagi jogi hivatkozásának az alátámasztására, hogy az alperes ténylegesen tanúsított magatartása és az így keletkezett (fizikai) behatás a felek érdekeinek összemérése alapján zavarásnak, valamint ezen túl szükségtelen zavarásnak minősül-e. A felek konkrét történeti tényekre tett állításai, azok bizonyítása, valamint e konkrét történeti tények bíróság általi megállapítása – tehát az ingatlan használata során kifejtett magatartás és annak a szomszédos ingatlanra gyakorolt (fizikai) behatása – minősül ténykérdésnek. E tények – szükségtelen zavarás megvalósulása szempontjából történő – értékelése és minősítése nem bizonyítékértékelésen alapuló ténykérdés, hanem a megállapított tényekből levont anyagi jogi következtetés.

[46] Az anyagi jogi értékelés körében először azt kell elbírálni, hogy az alperes részéről tanúsított (tényként megállapított) magatartás, valamint az abból keletkező – tényként megállapított – (fizikai) behatás a szintén tényként megállapított egyedi körülmények figyelembevételével anyagi jogilag zavarásnak minősül-e. Ennek oka, hogy ugyanabból a magatartásból eredő ugyanolyan (fizikai) behatás például a helyszín és a környezet függvényében az egyik helyen zavarásnak minősülhet, míg a másik helyen nem.

[47] A zavarás annak szükségtelensége esetén válik jogellenessé, ezáltal sérti a dolog használatának általános magánjogi korlátját (Ptk. 5:23. §), mert a dolog tulajdonosát megillető alanyi jog gyakorlásából eredő szükséges zavarást a szomszédok kötelesek eltűntetni. A zavarás szükségtelensége vagy szükségtelensége körében azt kell elbírálni, hogy a zavarás – a tényként megállapított egyedi körülményekre figyelemmel – meghaladja-e az egymás melletti ingatlanok használatából eredő – nem egyéni túlérzékenységből fakadó – tűrés kötelezettséget, mint ahogy erre a felperesek felülvizsgálati kérelmükben helyesen hivatkoztak. E körben értékelhetők a tényként megállapított egyedi körülmények: így például a (fizikai) behatás tartóssága, változása, elháríthatatlansága és annak gazdaságossága, az ingatlanok használatának változása és annak időbelisége.

[48] A zavarás és annak szükségtelensége anyagi jogi elbírálása körében ténylegesen figyelembe veendő tények az adott jogvita felek által meghatározott kereteitől [Pp. 183. § (1) bekezdés] függ. A fent kifejtettek szerint a bíróság a felek által állított és az ellenérdekű fél által tagadott, a per érdemi elbírálása során alkalmazandó anyagi jogszabályi rendelkezés törvényi tényállási elemeivel összefüggő konkrét történeti tényekre folytathatja le a bizonyítást a felek bizonyítási indítványai alapján, majd az így megállapított tényekre az anyagi jogot alkalmazva dönt a jogvita érdemében. E körben határoz arról, hogy a megállapított konkrét történeti tények megvalósították-e a keresettel érvényesített jog alapjául szolgáló anyagi jogszabályi rendelkezés törvényi tényállási elemeit, így például az alperesi magatartásból (használatból) eredő (fizikai) behatás zavarásnak minősül-e, és az szükségtelenség értékelhető-e. Mindezek összhangban állnak a Kúria felülvizsgálati kérelemben hivatkozott határozataival is, amelyek szintén megkülönböztetik a szükségtelen zavarással kapcsolatos tény- és jogkérdéseket. A jelen ügyben azonban a felülvizsgálati kérelem tartalma szükségessé tette e kérdések részletesebb vizsgálatát, a tény- és jogkérdések pontosabb elhatárolását.

[49] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben eljárási jogszabálysértésként egyrészt a Pp. 346. § (5) bekezdésének a megsértését állították. Indokolásuk szerint a másodfokú bíróság jogkérdésben eltért a hivatkozott határozat [38] bekezdésétől – amely szerint önmagában a kibocsátási határérték megtartása nem mentesít a birtoksértés alól –, az eltérést azonban nem indokolta; nem értékelte, hogy az alperes a tevékenység megkezdése előtt nem kérte zajkibocsátási határérték megállapítását, és ennek indokát nem tüntette fel; a tényállást kiegészítette az alperesi ingatlan másik oldalán található – a per szempontjából irreleváns – állattartó telep működésével, de ennek indokát nem jelölte meg.

[50] A Kúria már több határozatában kifejtette, hogy a bíróság akkor sérti meg a Pp. 346. § (5) bekezdését, ha a jogi indokolás nem tartalmazza a törvényben előírtakat, ugyanakkor e jogszabályhely megsértése körében a döntés érdemi helyessége nem vizsgálható {Kúria Pfv.I.21.306/2021/4. [32], Kf.VII.39.231/2021/5. [24], Gfv.I.30.168/2022/11. [27], Mfv.II.10.013/2024/4. [47], Gfv.I.30.050/2024/5. [62]}. Az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság döntését mire alapította {Kúria Pfv.I.20.288/2022/8. [51]}. A bíróságnak a döntés alapjául szolgáló indokokat kellő részletességgel kell bemutatnia, amelynek terjedelmét és mélységét az adott döntés természete és az ügy egyedi körülményei határozzák meg figyelemmel arra is, hogy az indokolás hiánya vagy fogyatékosága a fél világosan és pontosan körülírt kérdését érinti-e. Minimális elvárás, hogy a bíróság a feleknek

az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon, amellyel kapcsolatban figyelembe kell venni a jogvita természetét, az eljárási törvény rendelkezéseit, a felek által az ügyben előterjesztett kérelmeket és észrevételeket, valamint az ügyben választ igénylő lényeges kérdéseket {7/2013. (III. 1.) AB határozat Indokolás [31] és [34]}. A döntés indokolásának nem kell kiterjednie minden egyes részletre, de ki kell térnie az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre {26/2020. (XII. 2.) AB határozat Indokolás [22]}.

[51] A Kúria hivatkozott határozata [38] bekezdésében azt a jogkérdést fejtette ki, hogy a közigazgatási engedélynek megfelelő tevékenység is megvalósíthat magánjogi értelemben szükségtelen zavarást, egyúttal hivatkozott a konkrét eset egyedi jellemzőihez igazodó értékelés szükségére, amely alapján az adott esetben a határértéket el nem érő zajkibocsátást is szükségtelen zavarásnak minősítette. A hivatkozott határozatban kifejtettek a jogági jogellenesség függetlenségéből erednek, vagyis abból, hogy a közjognak megfelelő magatartás magánjogi értelemben jogellenes lehet. Ez a megközelítés nemcsak a hivatkozott határozatban szerepel, az a polgári bíráskodás alapvető tétele (Kúria Pfv.V.20.014/2024/5., Pfv.III.20.119/2023/10., Pfv.VII.20.620/2022/4., Pfv.VII.20.998/2022/5., Pfv.V.20.358/2019/6., Jpe.II.60.040/2023/8.). A másodfokú bíróság nem tért el a hivatkozott határozatban írtaktól, így azt nem is kellett indokolnia. Jogerős ítéletében nem önmagában a – perbeli helyszínre ténylegesen nem is irányadó, csak viszonyítási alapként figyelembe vett – „határértékek” megtartását vizsgálta, hanem az eset összes körülményét, amelyeket a jogerős ítélet [47]-[52] bekezdéseiben részletesen feltüntetett és indokolt. A másodfokú bíróság nem önmagában a „határérték” megtartását értékelte, amit alátámaszt az is, hogy az eset összes körülménye alapján a homlokzat előtt éjszaka megvalósuló „határérték” túllépést sem értékelte szükségtelen zavarásnak.

[52] A másodfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül, hogy az alperes előzetesen nem kérte zajkibocsátási határérték megállapítását. Jogerős ítélete [1] bekezdésében tényként állapította meg, hogy a perbeli ingatlanra nem lehetséges zajkibocsátási határérték megállapítása, majd e tény jelentőségét a [41]-[42] bekezdésekben fejtette ki. E ténymegállapítás helyessége, valamint az érdemi döntés körében való értékelése azonban az indokolási kötelezettség megsértése körében a fentiek szerint nem vizsgálható.

[53] A másodfokú bíróság jogerős ítéletében igen részletes tényállást állapított meg a perrel érintett ingatlanok jellegzetességeivel (művelési ágával, nagyságával, tulajdonviszonyaival, övezeti besorolásával, az épületek keletkezésével, átépítésével, használati módjával és környezetével) kapcsolatban {[1]-[4]}. Ennek körében állapította meg többek között azt, hogy az alperesi ingatlan másik oldalán nagy létszámú, több ezer szárnyast befogadó telep működik {[4]}. Érdemi döntését ezekre a jellegzetességekre alapította anélkül, hogy azokat egyedileg megnevezte volna. E jellegzetességek összessége alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felpereseknek egy ilyen – gazdasági tevékenység alapjául szolgáló – területre való költözköztetés számítaniuk kellett a zajterhelésre. A másodfokú bíróság így indokolási kötelezettségét nem sértette meg, érdemi döntésének helyessége pedig az indokolási kötelezettség megsértésével összefüggésben nem vizsgálható.

[54] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben másrészt a bizonyítással és annak eredményének mérlegelésével kapcsolatban állítottak eljárásjogszabálysértéseket.

[55] Ennek körében felülvizsgálati kérelmük II.3. pontjában megsértettként megjelölték a Pp. 266. § (1)-(2) bekezdését. E jogszabályhelyek felülvizsgálati kérelmük indokolásában is megjelentek (7. oldal 3. bekezdés, 8. oldal 1. bekezdés), de nem állították azok másodfokú bíróság általi megsértését, csupán azt, hogy a köztudomású tényekre figyelemmel kell lenni, nem fejtették ki azonban, hogy a másodfokú bíróság hogyan sértette meg ezeket a jogszabályi rendelkezéseket. Egyebekben a felperesek felülvizsgálati kérelmükben részletesen indokolták a tanya fogalmát, majd ebből kiindulva köztudomású tényként állították, hogy a tanya ingatlan lakhatási célú emberi tartózkodást szolgál. Ezt azonban a másodfokú bíróság nem vonta kétségbe, hiszen jogerős ítélete [1]-[2] bekezdéseiben tényként meg is állapította, hogy a perrel érintett tanya a felperesek lakhelye. Ezt meghaladóan a felperesek felülvizsgálati kérelmükben az ablakok nyári nyitottságára mint köztudomású tényre hivatkoztak (8. oldal 1-2. bekezdés). Maguk adták elő azonban, hogy keresetükben a sérelemdíjjal kapcsolatban állították az ablakok nyári nyitottságát (8. oldal 1. bekezdés), és a másodfokú bíróság is így értelmezte [Pp. 110. § (3) bekezdés] perbeli nyilatkozataikat {[24]}. A másodfokú bíróság a sérelemdíj iránti kereset alapjául tett tényállításokat – ezen belül a nyári nyitott ablakokat – érdemben nem vizsgálta, mert a hűtőkonténerek üzemeltetését nem értékelte szükségtelen zavarásnak {[53]-[54]}. Az ablakok nyitottsága így nem volt a másodfokú eljárás tárgya, amely kizárja az ezzel kapcsolatos jogszabálysértés érdemi vizsgálatának a lehetőségét {BH1995. 163., BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.; Kúria Pfv.III.20.223/2023/5., megjelent: BH2024. 39.; Kúria Pfv.I.20.612/2021/3. [30]}.

[56] A felperesek a Pp. 328. § (1) bekezdésének a megsértését arra alapították, hogy a zavarás megvalósulása körében a másodfokú bíróság nem vette figyelembe az elsőfokú bíróság által lefolytatott szemlén tapasztaltakat (8. oldal 3. bekezdés). A Pp. 328. § (1) bekezdése a szemle elrendelésének feltételeit szabályozza. A felperesek felülvizsgálati kérelmükben nem a szemle elrendelését vagy annak hiányát sérelmezték, így a másodfokú bíróság ezt a jogszabályi rendelkezést nem sérthette meg a felülvizsgálati kérelemben állított okból. Egyebekben a szemle egy bizonyítási mód, amelynek célja a perben jelentős tények megállapítása [Pp. 267. §, 328. § (1) bekezdés], így a szemle eredménye értékelésének elmaradása – ilyen tartalmú felülvizsgálati kérelem esetén – esetlegesen a Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértése körében lett volna vizsgálható.

[57] A felperesek a Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértését arra alapították, hogy a bizonyítékok okszerű mérlegelése esetén a hanghatás zavaró jellege, a zavarás ténye megállapítható (7. oldal utolsó bekezdés, 8. oldal utolsó és 9. oldal első bekezdés). A fentiekben részletesen kifejtettek szerint a Pp. 279. § (1) bekezdése a bizonyítás eredményének a mérlegelését és a tényállás megállapítását szabályozza; a jogvita elbírálásának második lépcsője az anyagi jog alkalmazása a megállapított tényekre. A másodfokú bíróság jogerős ítélete [1]-[6] bekezdéseiben állapította meg a tényállást, amit a felperesek felülvizsgálati kérelmükben nem támadtak. A felperesek a másodfokú bíróság által megállapított konkrét történeti tényeket nem, hanem az azokra alapított érdemi (anyagi jogi) döntést sérelmezték. A Kúria ezért az anyagi jog megsértése körében vizsgálhatta, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül jutott-e arra a következtetésre, amely szerint a konkrét fizikai behatás (a hanghatás) a jelen ügy egyedi körülményei alapján nem minősül (szükségtelen) zavarásnak.

[58] Az érdemi döntéssel szemben állított anyagi jogszabálysértések körében a felperesek arra hivatkoztak, hogy a felperesi ingatlan helyes besorolása mezőgazdasági–tanyás övezet. A gazdasági övezetre irányadó zajterhelési határértékek viszonyítási alapként szolgálhatnak tanyás ingatlanok esetében, de a felperesi ingatlan a mezőgazdasági funkció mellett ténylegesen lakhatást is szolgál, amit figyelembe kell venni a zavarás és annak szükségessége megítélésénél. Zavarás alatt a helyben nem szokásos behatást kell érteni, míg szükségtelen zavarás az, amely objektíven – nem egyéni túlérzékenységből fakadóan – jelentősen befolyásolja egy helyben szokásos módon használt ingatlan használatát. A jelen ügy egyedi körülményei alapján a felperes álláspontja szerint a hanghatás zavaró jellegű a lakószobában és a kertben is, ehhez nem szükséges a határérték túllépése. Az alperes nem tett részletes nyilatkozatot a hűtőkonténerek telepítéséről, azok jelenlegi helyzetének indoklásáról.

[59] A másodfokú bíróság jogerős ítéletében tényként állapította meg a perbeli ingatlanok övezeti besorolását {[1]}. E tény megállapítását a felperesek felülvizsgálatra alkalmas módon nem támadták, azzal kapcsolatban a Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértését nem állították, így e ténymegállapítás helyességét a Kúria nem vizsgálhatta. Egyebekben a másodfokú bíróság érdemi döntése szempontjából nem volt jelentősége az övezeti besorolás pontos elnevezésének („mezőgazdasági terület–idegenforgalmi tanyás” vagy „mezőgazdasági–tanyás”), sem a tanya jogszabályi definíciójának, mert a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy a felperesi ingatlan olyan tanya, amin a felperesek ott laknak {[1]-[2]}, amit figyelembe is vett a szükségtelen zavarás megítélésénél {[47]-[51]}. A másodfokú bíróság ennek során kifejezetten azt vizsgálta, amit a felperesek felülvizsgálati kérelmükben hiányoltak – ti. a hanghatás és az ingatlanhasználat helyben szokásosságát – csak ebben a kérdésben a felperesektől eltérő következtetésre jutott. A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben az alperes az eljárás során nyilatkozott arról, hogy a hűtőkonténerek miért azon a helyen vannak elhelyezve. A másodfokú bíróság jogerős ítélete [3] bekezdésében ezeket tényként meg is állapította, amit a felperesek érdemi vizsgálatra alkalmas módon nem támadtak.

[60] A fent kifejtettek, valamint a Kúria gyakorlata szerint a szükségtelen zavarást mindig a konkrét tényállás, az eset összes körülménye, a zavarás mértéke és indoklása, valamint a felek érdekeinek összemérése alapján kell elbírálni azzal, hogy a környezet bizonyos szintű zavarását el kell tűrni, a szükségtelen zavarás elbírálása bírói mérlegelés körébe tartozik (Kúria Pfv.V.21.058/2013/9., Pfv.III.20.650/2014/6., Pfv.I.21.853/2015/7., Pfv.I.20.677/2015/5., Pfv.III.20.809/2016/3., Pfv.I.20.318/2016/5., Pfv.I.20.153/2016/4., Pfv.I.21.566/2017/6., Pfv.I.20.995/2017/5., Pfv.III.20.104/2017/5., Pfv.IV.20.677/2023/6., Pfv.V.20.184/2024/4.).

[61] A másodfokú bíróság jogerős ítéletében tényként rögzítette, hogy a perbeli ingatlanok olyan mezőgazdasági területek, amelyekre nem vonatkoznak zajkibocsátási határértékek. Az alperesi ingatlan mindig – tehát a felperesi ingatlan megvásárlásakor, azt megelőzően és azt követően is – telephelyként és üzemcsarnokként volt nyilvántartva a bárki által megismerhető ingatlan-nyilvántartásban, ott korábban lakatosműhely és fűrészsüzem is működött, valamint azon ténylegesen is üzemcsarnok és nyitott szín volt. Az alperesi ingatlanon a felperesi ingatlanvásárláskor és az épület bővítése idején ténylegesen nem végeztek gazdasági tevékenységet, de az üzemcsarnok és a nyitott szín ott volt. A felperesek ennek ellenére költöztek az alperesi ingatlan mellé, majd a felperesi épületet az alperesi ingatlan felé bővítették ki, abban kialakítva a jelen perrel is érintett lakószobákat. Az alperes gazdasági tevékenységéhez használja a hűtőkonténereket, amelyeket a szilárd burkolatú út mellett úgy helyezett el, hogy ajtajuk az üzemcsarnok bejárata felé nyíljon, hiszen a hűtőkonténereket

naponta háromszor lehet kinyitni a gyors ki- és bepakoláshoz. A konténerek 62 méterre vannak a felperesek által kibővített épülettől, valamint az alperes tujasort is telepített a közös telekhatárra. A másodfokú bíróság e tényeken felül értékelte a szakvéleményben szereplő megállapításokat, így a védendő lakóépület lakószobáiban és a nem védendő területen mért zaj egyedi jellegzetességeit, valamint az alperes mezőgazdasági területen végzett, azzal összefüggő gazdasági tevékenységét, és az ahhoz fűződő jogi érdekét is.

[62] A Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság az általa megállapított tények és az eset összes körülménye értékelése alapján jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a jelen ügyben nem valósult meg szükségtelen zavarás.

[63] A jelen ügyben alkalmazandó Ptk. 5:23. §-át az Alaptörvénnyel, Magyarország alkotmányos rendjével [Alaptörvény 28. cikk, Ptk. 1:2. § (1) bekezdés], valamint a Ptk.-nak a jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére vonatkozó alapelveivel [Ptk. 1:3. § (1) bekezdés, 1:4. § (1) bekezdés, 1:5. § (1) bekezdés] összhangban kell értelmezni. A felpereseket megilleti a magán- és családi életük, valamint otthonuk tiszteletben tartása, az otthonnak és nyugalmanak jogi védelme [Alaptörvény VI. cikk (1)-(2) bekezdés, XXII. cikk (1) bekezdés], továbbá az egészséges környezethez való jog [Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdés], míg az alperest megilleti a vállalkozás joga és szabadsága, amin Magyarország gazdasága alapul, és amelynek gyakorlásával az alperes hozzájárul a közösség gyarapodásához [Alaptörvény *M*) cikk (1) bekezdés, XII. cikk (1) bekezdés]. Mindkét felet megilleti a tulajdonhoz való jog, ugyanakkor a tulajdon – és annak használata – társadalmi felelősséggel jár [Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés]. A feleket megillető alapvető jog csak más alapvető jog érvényesülése vagy alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható [Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés]. Mindkét felet megilleti ingatlana használatának joga (Ptk. 5:22. §), amellyel azonban szomszédaikat szükségtelenül nem zavarhatják (Ptk. 5:23. §), továbbá mindegyiküknek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően [Ptk. 1:3. § (1) bekezdés], az adott helyzetben általában elvárható módon [Ptk. 1:4. § (1) bekezdés] kell eljárnia, jogaikat nem gyakorolhatják visszaélésszerűen [Ptk. 1:5. § (1) bekezdés].

[64] Az alapjogi és a magánjogi konfliktus azért alakulhatott ki, mert a felperesek olyan területen vásároltak ingatlant, amelyre jogszabály nem állapít meg zajkibocsátási határértéket, olyan ingatlan közvetlen szomszédságában, amely egyértelműen gazdasági tevékenység színhelye, ezt követően pedig még növelték is lakóépületük kitettségét a szomszédos – gazdasági célú – ingatlan felé. Az alperes a technológiai folyamathoz igazodóan elhelyezett hűtőkonténerek működtetésével mezőgazdasági területen végez mezőgazdasághoz kapcsolódó, a korábbi gazdasági tevékenységeket nem meghaladó mértékű zajjal járó tevékenységet egy olyan ingatlanon, amelyre nem vonatkozik zajkibocsátási határérték. A felperesek a mezőgazdasági területre, ezen belül egy egyértelműen gazdasági tevékenység helyszínéül szolgáló ingatlan közvetlen szomszédságába való költözésükkel, majd lakószobáiknak a gazdasági terület irányába történő kialakításával maguk hozták létre a későbbi jogkorlátozásukat eredményező helyzetet. A fenti magatartásuk eredményeként kialakult helyzetben keresetükben azt az elvárást fogalmazták meg, hogy a zajkibocsátási határértékkel nem rendelkező mezőgazdasági terület zajterhelése a lakóterület zajterhelésének feleljen meg. A mezőgazdasági tevékenységgel foglalkozó környezetben azonban a szomszédok kötelesek eltérni az azzal járó szükséges zavarást (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.562/2001/7.). Az alperes előzetesen nem egyeztetett a felperesekkel a

hűtőkonténerekről, de a gazdasági tevékenység céljára szolgáló mezőgazdasági területet éppen azzal a céllal vásárolta meg, hogy ott ilyen gazdasági tevékenységet végezzen; a konténerek elhelyezésének helyszínét pedig az adott gazdasági tevékenység technológiája indokolta. Az alperes tevékenységének zajterhelési határértékét jogszabály nem korlátozza, és az a gazdasági területre irányadó határértéket is csak éjszaka lépi túl, ugyanakkor az adott gazdasági tevékenység (a gyümölcsök hűtése) nem végezhető kizárólag a nappali időszakban.

[65] Mindezen körülményeket értékelve, a felek jogait és érdekeit összemérve a másodfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes általi ingatlanhasználat nem minősül szükségtelen zavarásnak. Ha a mezőgazdasági területre költöző felpereseket zavarja a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági tevékenység hangja, úgy az ennek csökkentéséhez vagy elhárításához szükséges és lehetséges intézkedéseket nekik kell megtenniük.

[66] A felülvizsgálati kérelemben felsorolt egyéb jogszabályoknak a fentiekre figyelemmel az úgy elbírálásánál nem volt jelentőségük.

[67] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[68] A dolog használatának általános magánjogi korlátjának megsértésére alapított birtokperben a felperes jogállítása részeként állítja a zavarás és annak szükségtelensége törvényi tényállási elemeinek a fennállását, a tényállítás részeként pedig azokat a konkrét történeti tényeket, amelyekre alapozva állítja a szükségtelen zavarás törvényi tényállási elemeinek a megvalósulását.

[69] A zavarással kapcsolatban azt kell elbírálni, hogy az alperes részéről tanúsított (tényként megállapított) magatartás, valamint az abból keletkező – tényként megállapított – (fizikai) behatás a szintén tényként megállapított egyedi körülmények figyelembevételével mellett anyagi jogilag zavarásnak minősül-e. A zavarás annak szükségtelensége esetén válik jogellenessé, amelynek megítélése szintén anyagi jogkérdés.

[70] Nem valósul meg szükségtelen zavarás, ha a felperesek olyan mezőgazdasági területen vásároltak ingatlant, amelyre jogszabály nem állapít meg zajkibocsátási határértéket, olyan ingatlan közvetlen szomszédságában, amely egyértelműen gazdasági tevékenység színhelye, ezt követően pedig még növelték is lakóépületük kitettségét a szomszédos ingatlan felé; az alperes ugyanakkor mezőgazdasági területen végez mezőgazdasághoz kapcsolódó, a korábbiakat nem meghaladó mértékű zajjal járó tevékenységet a technológiai követelményekhez igazodó módon.

Záró rész

[71] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése, a 83. § (1) bekezdése és a 87. § (1) bekezdése értelmében őket kellett egyetemlegesen kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperes ügyvédi képviselettel felmerült, felszámított felülvizsgálati eljárási perköltségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 7. §-a értelmében alkalmazandó 2. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján határozta meg.

[72] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el a felpereseknek a Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdés *a)* pontján alapuló kérelmére.

[73] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2025. december 2.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s. k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s. k. bíró, Dr. Magosi Szilvia s. k. bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s. k. bíró