



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.042/2021/9.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: felperes

(cím)

A felperes képviselője:

Dr. Nyéki Ügyvédi Iroda

(cím1,

ügyintéző: dr. Nyéki Emese ügyvéd)

Az alperes: alperes

(cím2)

Az alperes képviselője:

Dr. Gyulai Sándor Csaba ügyvéd

(cím3)

A per tárgya: birtokvédelem és túlépítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Törvényszék 3.Pf.20.727/2020/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Debreceni Járásbíróság 23.P.21.145/2019/23.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 3.Pf.20.727/2020/9. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 513.500 (ötszáztizenháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes kizárólagos tulajdonát képezi a helység, helyrajzi szám helyrajzi számú, „kivett közterület” megjelölésű ingatlan, ami a valóságban a utcanév utcának, illetve a utcanév1 utca egy részének felel meg és az önkormányzat törzsvagyományának része. Azzal közvetlenül szomszédos az alperes tulajdonában álló helyrajzi szám helyrajzi számú, a valóságban a utca, házszám1 szám alatt fekvő ingatlan.

[2] Az alperes tulajdonszerzésekor ingatlana kerítéssel volt körbekerítve úgy, hogy ahhoz a szomszédos ingatlanból közterületi rész nem tartozott. A felperes ingatlanának az alperes ingatlanával határos részén – és utóbbinak teljes hosszúságában – járda húzódott.

[3] Az alperes az ingatlanán 2001-2002-ben építési engedély nélküli épületbővítést végzett. Ekkor fedett teraszt, télikertet és fedett bejárat létesített, valamint további két épületrészt emelt. A főépülethez szerkezetiileg nem kapcsolódó, annak állag- és funkciószérelme nélkül elbontható terasz 1,94 méter mélységben és 12,2 méter hosszúságban átnyúlik a felperes ingatlanára. Az alperes ezzel egyidejűleg elbontotta a járdát és az ingatlanához kerített a felperes ingatlanából egy 391 négyzetméter kiterjedésű területet. Ezzel akadályozza a utcanév² és a utcanév utcák gyalogosforgalmát.

[4] Város jegyzője mint szabálysértési hatóság a 2003. május 7-én kelt 7907/2013. szabs. számú határozatában az alperest útügyi szabálysértés miatt figyelmeztetésben részesítette. A határozat indokolásában utalt arra, hogy az alperes az ingatlan előtti járdát megszüntette, oda fákat, cserjét ültetett, így a gyalogosforgalom a közútra terelődött veszélyeztetve a közlekedést.

[5] Az építésügyi hatóság a 2007. április 27-én meghozott határozatával kötelezte az alperest az épület eredeti állapotának helyreállítására, a másodfokon eljáró közigazgatási hatóság azonban felfüggesztette az építésügyi eljárást a településrendezési tervnek megfelelő telekhatárrendezés (telekalakítás) végrehajtásáig.

[6] A polgármesteri hivatal vagyonkezelési osztálya 2009. március 9-én kelt levelében tájékoztatta az alperest arról, hogy a perbeli ingatlanrész közterületből való kivonásának lehetőségét megvizsgálták, de a közműegyeztetések során kiderült, hogy ott szennyvízcsatorna halad keresztül, ami miatt a területrész a közterületből nem kerülhet kivonásra, illetve nem értékesíthető. Erre tekintettel felszólították az alperest a kerítés 10 napon belüli elbontására és a terület eredeti állapotába való visszaállítására.

[7] Az alperessel szemben 2009-ben történt lakossági bejelentésre eljárást indított a felügyelet, majd 2010-ben megállapította a felelősségét amiatt, hogy a közterületből bekerített a saját ingatlana javára.

A felperes több alkalommal felszólította az alperest arra, hogy hagyjon fel a közterület kizárólagos használatával.

Az alperes jelenleg is birtokában tartja a közterületnek az ingatlanához kerített részét.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperes módosított keresetében a terasz elbontására, az elkerített közterület birtokának visszaszolgáltatására, a kerítésnek az ingatlan-nyilvántartási határvonalra történő áthelyezésére, valamint a járdának 37,2 méter hosszúságban és 80 centiméter szélességben, 40x40 centiméteres betonlapos járdaelemekből való visszaépítésére kérte kötelezni az

alperest. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest 5.135.382 forint – általános forgalmi adóval növelendő – összegű lejárt használati díj, valamint 2015. december 22-től az ingatlanrész birtokba adásáig havi 193,58 forint/négyzetméter összegű használati díj és ezen összegek késedelmi kamatainak megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az alperes jogalap nélkül birtokolja a tulajdonában álló ingatlan egy részét, ezért birtokvédelemre jogosult, továbbá, hogy az alperes a saját ingatlanán álló épület bővítésével az ő ingatlana rovására túlépített. Állította, hogy a jogvita elbírálása a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik.

[9] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Alaki védekezésként kifejtette, hogy a közigazgatási hatóság jogerős határozatot hozott – a ténylegesen közigazgatási hatáskörbe tartozó – „járda és kerítés kérdésében”. Következésképp ezek vonatkozásában – egyrészt hatáskör hiánya, másrészt ítélt dolog miatt – szerinte nincs helye érdemi vizsgálathoz, a bíróságnak a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításáról, illetve – a perindítás hatályainak beálltát követően – a per megszüntetéséről kellett volna rendelkeznie.

[10] Érdemi védekezésében kezdetben hivatkozott arra, hogy már jogelődei is használták a perrel érintett közterületet, így annak tulajdonjoga elbirtoklás címén őt illeti, a per későbbi szakaszában viszont kijelentette, hogy nem a terület elbirtoklása folytán, hanem felperes közgyűlésének a város közterületének rendjével, használatával és hasznosításával kapcsolatos helyi előírásokról szóló 28/2010. (VII. 14.) Kr. rendelete (a továbbiakban: 28Kr.) 4. § (6) bekezdésében foglaltak alapján jogosult díjmentesen használni a közterületet. Álláspontja szerint ő a békés birtoklásban megzavart személy, ezért a birtokláshoz való joga vélelmezendő, illetve védelmezendő, emellett pedig az évtizedek óta tartó használat ténye miatt a tulajdonosnál erősebb joga van a terület birtoklására.

[11] Ugyanakkor azzal is érvelt, hogy a hatályos „közhiteles” szabályozási terv szerint az érintett terület rész nem minősül közterületnek és az ő ingatlanához csatolható. E körben megjegyezte, hogy a tulajdonát képezi a föld alatt húzódó szennyvízvezeték, a lekerítés pedig nem érinti az ivóvízvezeték, aminek használata megoldható szolgalmi jog alapításával. Úgy vélte, hogy a felperesnek felróhatóan maradt el a telekalakítás, ezért visszaélészerű joggyakorlásnak tartotta a felperesi igényérvényesítést.

[12] Előadása szerint korábban jelentős mennyiségű szemetet helyeztek el a perbeli területen, ezért a testi és lelki egészséghez, valamint az egészséges környezethez fűződő alapjogának védelme érdekében szükséges volt annak elkerítése. Rámutatott: a jelenlegi természetbeni állapot egyezik a szabályozási tervben feltüntetett nyomvonallal, ezért a fennálló helyzet nem jogellenes, következésképp a felperes használati díjra sem jogosult. Okfejtése szerint a lekerített terület egyébként sem bír használati értékkel, mert „mások” (például hozzá hasonló módon a szomszédai) is ingyenesen használják – az egyébiránt forgalomképtelennek minősülő – közterületet, vagyis annak „helyben szokásos használati díja nulla forint”.

[13] Álláspontja szerint a kerítés áthelyezésére azért sem kerülhet sor, mert az ütközne a helyi építési szabályzat rendelkezéseivel, hiszen új kerítés építésére csak a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási nyomvonalnak megfelelően kerülhet sor, a régi kerítés

lebontása pedig csak jogerős bontási engedély alapján történhet, ilyen hiányában pedig a felperesi igényérvényesítés idő előttinek is minősül.

[14] Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett: 6.000.000 forint erejéig kérte elszámolni a kerítéssel leválasztott területen általa, illetve jogelődei által végzett munkák (beruházások) költségeit. E körben előadta, hogy 2001 óta gondozza a területet, ott földcserét végzett, növényzetet és öntözőrendszert telepített.

[15] Viszontkeresetében az alperes azt kérte, hogy a felperes ingyenesen adja a tulajdonába az ingatlanából kihasított területet. Előadta, hogy a terület nem szükséges a felperest terhelő közfeladatok ellátásához, ezért az a nemzeti vagyonról szóló 2014. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 13. §-a értelmében átruházható.

Az első- és másodfokú bíróság döntése

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy kilencven napon belül bocsássa a felperes birtokába a helység, helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlannak az ítélet mellékletét képező mérési vázlaton feltüntetett 1, 7, 11, 34, 35, 1 pontok által határolt területrészt az azon található fedett terasz elbontásával egyidejűleg. Kötelezte továbbá az alperest, hogy kilencven napon belül ágyazati homokba rakva 37,2 méter hosszúságban és 80 centiméter szélességben, előre gyártott 40x40 centiméteres betonlapos járdaelemekből állítsa vissza a járdát a felperesi ingatlan utcanév utca felőli oldalára, a kerítést pedig helyezze át a hatályos ingatlan-nyilvántartási határvonalra. Emellett kötelezte alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 4.541.386 forintot és annak 2016. február 17-étől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát, valamint 2016. február 17-étől kezdődően az ingatlan birtokba adásáig havonta 75.689 forintot, továbbá annak 2016. február 17-e és 2019. szeptember 23-a között lejárt összege után 2017. november 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét, illetve az alperes viszontkeresetét elutasította.

[17] Rámutatott, hogy az alperes külön perben nem érvényesített tulajdoni igényt, ami elbirtoklás címén egyébként is megalapozatlan lenne. E körben rögzítette: az alperes jogelődei – a tanúvallomások szerint – nem birtokolták sajátjukként és kizárólagosan a perbeli területet, ami akkoriban még nem volt az alperesi ingatlanhoz kerítve, az elbirtoklási idő pedig nem telt el, ugyanis azt megszakították a felperes írásbeli felszólításai. Mivel a csatolt okiratok tartalma szerint a felperesi ingatlan az önkormányzati törzsvagyongba tartozik, azon az alperes sem eredeti, sem származékos szerzőismóddal nem tud tulajdonjogot szerezni.

[18] Kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartás jelöli ki az ingatlanok határvonalait, amit a bíróságnak is irányadónak kell tekintenie a birtokháborítás és a túlépítés következményeinek levonása során. Megítélése szerint az alperesnek kellett volna kezdeményeznie a telekalakítási eljárást, amire csak utóbb a peres eljárásban és – az alperes rosszhiszemű pervitele miatt – annak is csak a kései szakaszában került sor. Mindazonáltal a telekalakítási eljárás szünetelés folytán megszűnt, az ingatlan-nyilvántartási határvonalak nem módosultak, a terület továbbra is a felperes tulajdonában áll, a kerítés pedig jogszerűen csak az ingatlan-nyilvántartási határvonalon helyezhető el, ezért a helyi szabályozási tervben feltüntetett szabályozási vonallal kapcsolatos alperesi védekezés nem foghat helyt.

[19] Leszögezte: a felperest mint tulajdonost megilleti a terület birtoklásának joga, ezzel szemben az alperesnek a birtoklás tényére alapított védekezése nem vezetett eredményre, ezért köteles az általa elfoglalt területet a felperes birtokába bocsátani és annak eredeti állapotát helyreállítani.

[20] Megállapította, hogy a terasz átnyúlik a felperesi ingatlanra, ezért a túlépítés szabályai is alkalmazandók a jogvita elbírálása során. E körben – a tanúvallomásokból, a korabeli járda létéből és annak elbontásával kapcsolatban indult építésügyi és szabálysértési eljárás iratanyagának tartalmából – arra a jogi következtetésre jutott, hogy az alperes rosszhiszemű túlépítőnek minősül. Kifejtette, hogy a terasz elbontása nem sérti az okszerű gazdálkodás követelményét, hiszen az szerkezetileg elkülönül a főépülettől, annak állagsérelme nélkül eltávolítható, az alperesi ingatlan más részén megépíthető. Álláspontja szerint az a tény, hogy a terasz értéke és bontási költségei meghaladják az általa elfoglalt terület forgalmi értékét, önmagában nem jelenti azt, hogy az elbontás az okszerű gazdálkodás követelményébe ütközik. Utalt arra, hogy a bontás elmaradása esetén az érintett területrész – mivel az ingatlan megoszthatósága nem igazolt – nem tudja betölteni a közterületi funkcióját. Megítélése szerint a bontási engedély hiánya sem akadályozhatja meg a bontás elrendelését.

[21] Megállapította, hogy az alperes 2001 óta használja a lekerített területet, ezért az igényérvényesítést megelőző öt évre, illetve a jövőre vonatkozóan köteles használati díjat fizetni. E körben arra utalt, hogy az alperes – szerződéses felhatalmazás nélkül – elzárt másokat a közterület használatától, azt kizárólag saját céljaira vette igénybe, azon felülepítményt helyezett el, mely ingatlanhasználat nyilvánvalóan nem vonható a díjmentes közterület-használat fogalomkörébe. A használati díj mértékét ugyanakkor nem a felperes által hivatkozott önkormányzati rendeletben meghatározott, a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó számítási metódus szerint, hanem igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján határozta meg.

[22] Rámutatott: a szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó akaratkifejezése, amit a bíróság csak kivételesen (ide nem tartozó esetekben) hozhat létre. Következésképp a felperes nem kötelezhető arra, hogy ingyenesen adja az alperes tulajdonába a perbeli területet, a viszontkereset tehát alaptalannak bizonyult.

[23] Az elsőfokú bíróság úgy találta, hogy a beszámítási kifogás egyfelől alkalmatlan az érdemi vizsgálatra, mivel az alperes nem jelölte meg igényének jogalapját és nem terjesztette elő bizonyítékait. Másfelől az igényt érdemben is alaptalannak minősítette azzal az indokkal, hogy az alperes mint rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos nem kérheti a költségei megtérítését.

[24] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett részét részben megváltoztatta és az alperest 348.828 forint meg nem fizetett illeték állam javára történő megfizetésére kötelező rendelkezését mellőzte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta.

[25] Rámutatott, hogy a felperes az alperes ellen polgári pert indított, keresetlevelében polgári jogi szabályokra hivatkozott, így a bíróságnak azt kellett megítélnie, hogy a felek között van-e polgári jogi jogviszony, aminek léte egyébként nem zárja ki, hogy az adott felek között egyidejűleg az adott tényállás egyes mozzanatait érintő közjogi jogviszony is legyen.

[26] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a törvényben biztosított jogok érvényesítése – ha törvény másképp nem rendelkezik – bírósági útra tartozik. A peres eljárásban tehát a polgári jogi jogszabályok rendelkezéseiből kell kiindulni. Az eljárásban az egymással szomszédos ingatlanok tulajdonosainak polgári (magánjogi) jogvitáját kellett eldönteni. Ehhez képest az alperes indokolatlanul és megalapozatlanul hivatkozott olyan jogszabályi rendelkezésekre, amelyek jellegüknél fogva nem polgári jogi jogviszonyokra vonatkoznak, ennél fogva magánjogi jogviták eldöntésének alapjául sem szolgálhatnak.

[27] Hangsúlyozta, hogy az aktív perbeli legitimáció (a keresetőségi jog) főszabályként anyagi jogi kérdés, hiánya általában a kereset érdemi elutasításához vezet. A polgári perbeli fellépés, a keresetindítási jogosultság szempontjából tehát nem az önkormányzat közjogi státuszának, hanem annak van jelentősége, hogy az adott ügyben hierarchikus jellegű közjogi jogviszony szereplőjeként, közhatalmi jogosítványai alapján, avagy vagyoni jogvita mellérendelt alanyaként jár-e el. A keresetőségi jog pedig a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik, vagyis arra, hogy a felperest megilleti-e, és éppen a felperest illeti-e a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben. Szomszédos ingatlanokat érintő birtokvita – a kifejtettek szerint – elsődlegesen polgári jogi vita, amelyben az ingatlanok tulajdonosai magánjogi jogalanyokként vesznek részt, így a települési önkormányzat sem a közhatalom gyakorlójaként, hanem a jogvita ügyben mellérendelt jogalanyként jár el és mint ingatlantulajdonos jogosult saját nevében fellépni a tulajdonjogból eredő birtoklási jogosultsága védelmében. Mindezt téves a bíróság hatáskörének és a felperes keresetőségi jogának hiányával kapcsolatos fellebbezési érvelés.

[28] Szerinte megalapozottan utalt ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság arra, hogy ingatlan birtoklásával kapcsolatos vitában elsődlegesen a közhiteles ingatlan-nyilvántartás részét képező földmérési alaptérképen ábrázolt határvonalakat kell figyelembe venni, hiszen ingatlan esetében a tulajdonjog tárgyának térbeli kiterjedését az ingatlan-nyilvántartási térkép hivatott meghatározni. A szomszédos ingatlantulajdonosokat megillető kölcsönös birtoklás viszonyainak tehát mindaddig az ingatlan-nyilvántartási térképi határokhoz kell igazodnia, amíg az ettől eltérő birtoklás alapjául valamelyik fél érvényes jogcímet nem szerez (BH1976. 544., BH1983. 315.).

[29] Rámutatott, hogy az állami birtokvédelem kétféle úton lehetséges: az egyik a birtoklás tényén alapuló birtokvédelem, a másik a birtokláshoz való jogra alapítható petitorius birtokvédelem, a régi Ptk. 192. §-a szerinti birtokper. A bíróság előtti birtokvitában a birtoklás tényének csak annyiban van jelentősége, hogy a régi Ptk. 192. § (3) bekezdése értelmében a békés birtoklásban megzavart fél birtoklási jogosultságát jogát vélelmezni kell, vagyis ilyen esetben a jogcím (az erősebb jogcím) igazolásának kényszere a másik fél oldalán jelentkezik.

[30] Utalt rá, hogy a felperes az ingatlan tulajdonosaként lépett fel, így a régi Ptk. 98. és 99. §-ai értelmében megilleti a birtoklás, a használat és a hasznosítás joga, vagyis a perbeli

terület birtoklására nézve jogcímet tudott igazolni. Ehhez képest az alperes egyfelől az éveken át tartó birtoklására, másfelől a 28Kr. 4. § (6) bekezdésére hivatkozott úgy, mint ami őt a felperes tulajdonaként (közterületként) nyilvántartott ingatlan egy részének ingyenes birtoklására feljogosítaná. Az alperesnek ezen hivatkozásai alaptalanok.

[31] Utalt rá, hogy a közterület fogalmát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 13. pontja határozza meg. Az Étv. 54. § (1) bekezdése értelmében a közterületeket – a jó műszaki állapot fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni. A közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. Az Étv. 54. § (4)-(5) bekezdéseiben megállapított szabályok azonban az Étv. rendszerébe illeszkedő, az Étv. más szabályaival együtt értelmezendő szabályként értékelendők. Az Étv. 1. §-a pontosan meghatározza azokat a településrendezési, településszervezési és építésügyi tevékenységeket, amelyekre a törvény hatálya kiterjed. Ez a szabályozás azonban nem sorolja a hatálya alá tartozó szabályozási tárgyak közé a közterület használatára, a közterületen tanúsítandó magatartásokra vonatkozó előírások megállapítását. Az Étv. szabályozási rendszerében az 54. § (4) bekezdésében foglalt előírások nem értelmezhetők másként, mint a településrendezési és az építésügyi tevékenységek során érvényesítendő szabályok. Ebben az összefüggésben az Étv. e rendelkezései a közterület funkcióját, a közterületek kialakításának általános céljait határozzák meg, megfogalmazásából kitűnően alapvetően nem a közterület használóinak, hanem a közterület tulajdonosainak, a településrendezés körében a közterületek kialakításáért felelős önkormányzatoknak szóló szabályozás [38/2012. (XI. 14.) AB határozat].

[32] Rögzítette, hogy az Alaptörvény XXII. cikkének (2) bekezdése alaptörvényi védelem alá helyezi a közterület közcélú használatát. Az ettől eltérő használat csak kivételes és jogszabályi feltételekhez kötött lehet. A fentiekből az következik, hogy a bárki általi közcélú használatnak is korlátja mások jogainak a tiszteletben tartása. Közérdek, hogy a „bárki” által szabályozott jogi keretek között használható közterület a köz érdekében, eredeti rendeltetésének megfelelően kerüljön használatra. A rendeltetésétől eltérő használat csak kivételes, időben korlátozott és jogszabályi keretek között megvalósuló használat lehet, ami nem változtathatja meg a közterület eredeti rendeltetését, jogellenesen nem korlátozhatja, és nem akadályozhatja meg a „bárki” általi jogszabályok keretei között és annak megfelelően megvalósuló közterület használatot. Következésképp a közterületet „bárki” használhatja, de nem korlátlanul és nem bármilyen célra, a használatának igazodnia kell az adott közterület rendeltetéséhez és az a használatra irányadó jogszabályi rendelkezések keretei között kell, hogy megvalósuljon {19/2019. (VI. 18.) AB határozat [56], [62] és [69] bekezdései}.

[33] Hangsúlyozta, hogy a 28Kr. – mint helyi jogszabály – is a 4. § (1) bekezdésében egyértelműen utal arra, hogy a közterület használata során annak alapvető rendeltetésére figyelemmel kell lenni. A 4. § (3) bekezdése kifejezetten rögzíti: a közterület használata során a használó köteles gondoskodni arról, hogy a használat ne járjon önkormányzati vagyonvesztéssel és ne veszélyeztesse a közlekedés biztonságát.

[34] A közterületnek – már az elnevezéséből is kitűnő – rendeltetésével nyilvánvalóan nem fér össze az, hogy az azzal határos magántulajdonú ingatlan tulajdonosa annak egy részét kifejezetten és kizárólag a saját céljait szolgáló módon birtokba és használatba vegye és

ezáltal akár csak a gyalogos közlekedés rendjét megváltoztassa. Az ilyen jellegű használat nem tartozik a közterület cél szerinti rendeltetésszerű használatához.

[35] Hangsúlyozta, hogy az alperes javára az általa hivatkozott helyi jogszabályi rendelkezés sem biztosít jogcímet a felperes tulajdonában lévő ingatlan perbeli részének birtoklására, ezért az alperes jogalap nélküli birtokosnak tekintendő, aki a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélkül birtokában tartott ingatlanrésznek a tulajdonos részére történő visszaadására alappal volt kötelezhető.

[36] A jogalap nélküli birtoklás következményeit illetően a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban felvett bizonyítás anyaga alapján foglalt állást. A tanúk nyilatkozataiból, valamint a 2003. május 7-én kelt szabálysértési hatósági határozat indokolásában foglaltakból megállapította, hogy a felperesi ingatlanon – az alperesi ingatlan utcánév¹ vagy utcánév utcai kerítése mentén – a gyalogosforgalmat kiszolgáló betonjárda húzódtott. Ezért az alperes nem tarthatta jogosultnak magát a perbeli terület lekerítésére, a közterületi funkcióval együtt járó gyalogosforgalom önkényes elterelésére.

[37] A másodfokú bíróság szerint az alperesnek a fellebbezésben is megismételt hivatkozása, mely szerint a perbeli területet idegenek illegális személtlerakóként és illemhelyként használták, ebből a szempontból érdektelen. E tények – esetleges – valóságuk esetén sem teszik az alperes eljárását jogszerűvé, de még jóhiszeművé sem.

[38] A fentiekből levont következtetése szerint az alperes a perbeli ingatlanrész tekintetében annak birtokbavételétől kezdődően rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos volt. Ha pedig esetlegesen volt is olyan várakozása, hogy a perbeli területrészt közterületből való kivonásával és a saját telkéhez való átcsatolásával a jogsértés útján előállt birtokállapot utólag mintegy „törvényesíthető”, úgy ez a bizakodása is teljesen alaptalanná vált a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályának 2009. március 9-én keltezett tájékoztatása és birtokbaadási felszólítása fényében.

[39] Hangsúlyozta, hogy a használati díj a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokost a régi Ptk. 195. § (1) és (3) bekezdései értelmében a birtoklásra jogosulttal szemben terhelő, a dolog hasznai kiadására, illetve a hasznok értékének megfizetésére vonatkozó kötelezettség pénzbeli ellenértéke (BH2005. 359.); a jóhiszemű jogalap nélküli birtokos ugyanakkor a régi Ptk. 195. § (2) bekezdése értelmében a birtoklása jóhiszeműsége időszakára a hasznokért nem felel, tehát használati díjat fizetni nem köteles. Mivel a használati díj a jogalap nélkül birtokolt dolog meglévő, illetve beszedni elmulasztott hasznainak ellenértéke, mértékének meghatározása során a perbeli esetben azt kellett szem előtt tartani, hogy a felperes tulajdonában álló ingatlanból birtokba vett rész az alperes javára miként hasznosult. Ebből következően figyelmen kívül kell hagyni az alperesnek a közterület forgalomképtelenségével és így forgalmi értéke meghatározhatatlanságával kapcsolatos hivatkozásait.

[40] A másodfokú bíróság szerint a felperes a használati díj-igénye jogalapját és összecszerűségét – tévesen – közjogi jellegű (ténylegesen a közterület-használat engedélyezésével kapcsolatos hatósági ügyekben irányadó) helyi jogszabályból vezette le. A jelen perben a kereset tárgya a nem rendeltetésszerű, jogalap nélküli (magánjogi értelemben jogellenes) használat ellenértékének megfizetése, így e vonatkozásban is a jogviszony

magánjogi jellege volt meghatározó, tekintettel arra, hogy a fizetési kötelezettség nem hatósági határozat eredménye, hanem önmagában az alperes jogosulatlan ingatlanhasználatának a tényén alapul, annak a következménye. Ebben az esetben a felperes tulajdonosként jogosult a tulajdonában álló terület használatának ellenértékére, tehát a jogviszony magánjogi jellege kerül előtérbe, a kereset tárgya kifejezetten a díj fizetésére irányuló igény, amihez képest nincs jelentőségük a tényállás közjogi vonatkozásainak. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 215. §-a körében kialakult bírói gyakorlat a kereseten való túlterjeszkedés tilalmát csak az összeg (mennység) tekintetében alkalmazza, de „jogcímhez kötöttség” nem érvényesül; ha a fél által előadott és igazolt tényalap a követelést alátámasztotta, a bíróságnak akkor is meg kell ítélnie a követelést a helyes jogcímen, ha az egyáltalán nem vagy tévesen volt megjelölve. A kereseti kérelemhez kötöttség tehát nem jelenti egyúttal a jogcímhez kötöttséget is. A bíróság feladata a kereseti kérelem alapjául szolgáló jogviszony elbírálása és a döntést nem akadályozhatja az, hogy a felperes követelésének jogcímét helytelenül jelölte meg (EBH 2006.1422., BH 1980.341., BH 2003.279.).

[41] A másodfokú bíróság az alperes beszámítási kifogása kapcsán abból indult ki, hogy a régi Ptk. 194. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélküli birtokos még jóhiszeműsége esetén sem követelheti a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások megtérítését. Az alperest tehát az elkerített terület rendben tartásával, az általa egyébként rosszhiszeműen telepített növényzet gondozásával felmerült költségeinek megtérítése semmiképpen sem illeti meg. A régi Ptk. 194. § (2) bekezdése értelmében a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést a birtoklásra egyébként jogosulttól. A jogalap nélküli gazdagodásnak a régi Ptk. 361. § (1) bekezdésében meghatározott törvényi tényállása azokra a helyzetekre alkalmazandó, amikor az érintett felek vagyoni viszonyaiban jogalap nélküli értékeltolódás következik be. Az alperes azzal, hogy az önkényesen lekerített területet a saját igényei szerint használta: azt parkosította és arra öntözőberendezést telepített, semmiféle, a felperes érdekében álló tevékenységet nem folytatott, a felperest terhelő semminemű költséget helyette nem viselt. Ilyen körülmények között nem állapítható meg, hogy a felperes az alperes rovására bármiféle vagyoni előnyhöz jutott volna.

[42] Okfejtése szerint az alperes egyoldalú és jogosulatlan birtokba lépése: a korábbi kerítés elbontása és új kerítésnek a felperes ingatlanterületének rovására történt elhelyezése, valamint a gyalogsközlekedésre szolgáló járda megszüntetése egyúttal a régi Ptk. 188. § (1) bekezdésében meghatározott tilos önhatalom is volt, ezért a felperes a rendes birtokperre irányadó szabályok szerint, a régi Ptk. 192. § (2) és (3) bekezdései alapján az eredeti birtokállapot helyreállítását, vagyis a kerítés visszahelyezését és a járda helyreállítását is jogosan követelte.

[43] A másodfokú bíróság a terasz visszabontására kötelező ítéleti rendelkezés indokait kiegészítette. Kiemelte, hogy a felperes a régi Pp. 110. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással követelhetette a főépülethez szerkezetileg hozzá nem tartozó terasz visszabontását, a régi Ptk. 110. § (2) bekezdése értelmében azonban az épületrész lebontására kötelezésére csak akkor kerülhet sor, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményével nem ellenkezik.

[44] A túlépítés jogkövetkezményeinek levonása, illetve az okszerű gazdálkodás követelményeivel való összhang vizsgálata során – szerinte – tekintetbe kell venni az érintett ingatlanok rendeltetését. Az előzőekben kifejtettek szerint a közterület közcélú használata a közösség egésze („bárki”) számára nyitva álló, a közösség egészének az érdekében álló használatot jelent. A rendeltetésétől eltérő használat csak kivételes, időben korlátozott használat lehet. A túlépítéssel érintett közterület az eredeti rendeltetését, annak „bárki” által történő szabad használatát nem tudja biztosítani abban az esetben, ha azon kizárólagos alperesi használatban álló felülepítmény található. Mindazonáltal a személyes költségmentességben részesített alperes vagyoni és jövedelmi helyzete nyilvánvalóan nem teszi lehetővé azt, hogy kártalanítást fizessen, avagy megvásárolja a felperesi ingatlant vagy annak túlépítéssel érintett részét. Ez utóbira már a felperesi ingatlanok a forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozása miatt sem kerülhet sor, amihez képest az már másodlagos, hogy – telekalakítási engedély hiányában – a régi Ptk. 109. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltétel, a felperesi ingatlan megoszthatósága sem igazolódott.

[45] Hangsúlyozta, hogy a jelen esetben nem lehet figyelmen kívül hagyni az alperest a fent írtak szerint terhelő birtokba adási kötelezettséget sem. A felperes tulajdonában álló ingatlan közterületi jellegéből, az alperesi birtokba lépést megelőző állapot helyreállítása és e körben a járda visszaépítése iránti igény alaposságából az következik, hogy a perben érintett terület rendeltetésszerűen újra közterületi gyalogosforgalom lebonyolítására fog szolgálni. Ehhez képest a terasz az alperes ingatlanán található lakóépület rendeltetésszerű használatához feltétlenül nem szükséges, hiszen az jellegénél fogva kényelmi (pihenési, esetleg tárolási) funkciókat szolgálhat. Semmilyen méltányossági, de még gazdálkodási okszerűségi szempont sem hozható fel amellett, hogy a közterületbe benyúló, magánhasználatú terasz fennmaradjon és jelenlegi állapotában a jövőbeli gyalogosforgalmat akadályozza vagy elterelje. Mindezeket figyelembe véve a jelen esetben a túlépítés más jogkövetkezményének levonására nem kerülhetett sor, az elsőfokú bíróság érdemben helyesen döntött a terasz visszabontásának elrendeléséről.

[46] Utalt rá, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése kizárólag a műemléket érintő, a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő, a zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény alapozását vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenységet minősíti bontási engedélyköteles tevékenységnek. Az alperes által létesített – és a kifejtettek szerint lebontandó – terasz nem tartozik ebbe a körbe.

[47] Szerinte alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy a 28Kr. kizárná a keresetnek a jelenlegi kerítés elbontására és az ingatlan-nyilvántartási határra történő áthelyezésére irányuló része teljesítését.

[48] Okfejtése szerint a helyi építési szabályzat településrendezési, építésügyi, környezetvédelmi, örökségvédelmi és egyéb közjogi-igazgatási jellegű rendelkezésekből álló helyi jogszabály. Ez – jellegénél fogva – polgári jogi jogosultságokat nem keletkeztet, polgári jogi jogvitákat nem dönt el és ahhoz az alperes által hivatkozott „közhitelességi” jelleg sem kapcsolódik. A perbeli ingatlanokra vonatkozó szabályozási tervlap sem más, mint a város közgyűlése által elfogadott, az adott városrész fejlesztésének jövőbeli irányait megjelölő rajzi tartalom, ami azonban sem az önkormányzatra nem hárít közvetlenül intézkedési

kötelezettséget, sem a helyi ingatlantulajdonosokat nem jogosítja polgári (vagyon-) jogi követelés támasztására és különösen nem az önkormányzattal szembeni önhatalmú fellépésre (Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.104/2016/5.). Jelen esetben az új szabályozási vonal csak lehetővé teszi a perrel érintett területnek a közterülettől való leválasztását és értékesítését, ilyen jellegű kötelezettséget azonban a felperes oldalán nem keletkezett.

[49] A 28Kr. 28/C. § (18) bekezdése azokra az esetekre vonatkozik, amikor a hatályos településrendezési tervben rögzített szabályozási vonal érinti az adott ingatlan területét. Az alperesi ingatlant nem érinti a tervezett szabályozási vonal, ezért a 28Kr. 28/C. § (18) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezés nem képezi akadályát a kerítés meglévő jogi határra történő visszahelyezésének.

[50] A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a régi Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében csak perben elbírált jog tekinthető ítélt dolognak. A törvényi rendelkezés lényegében azt zárja ki, hogy ugyanazon tényalapból származó ugyanazon jogot ugyanazok a felek újból vitássá tegyék. A jelen esetben azonban nem merült fel arra vonatkozó adat, hogy a felek között korábban is volt polgári peres eljárás folyamatban. Az építésügyi vagy szabálysértési eljárás során hozott határozat polgári perben nem eredményezhet ítélt dolgot, sőt, a régi Pp. 4. § (1) bekezdésében írtak értelmében nem is köti a polgári perben eljáró bíróságot a határozatának meghozatalában.

[51] Mindezek előre bocsátása után a másodfokú bíróság rögzítette, hogy az építésügyi hatósági eljárás – annak felfüggesztése miatt – még a közigazgatási eljárás szabályai szerint sem fejeződött be jogerősen, a 2003. május 7-én kelt szabálysértési határozatban pedig kizárólag köztisztasági szabálysértés elévülését állapította meg a hatóság, ütügyi szabálysértés miatt azonban az alperessel szemben szankciót is alkalmazott. A fent írtak értelmében azonban mindezeknek a polgári jogvita eldöntése szempontjából érdemi (és különösen a per megszüntetésére vagy a kereset elutasítására vezető) jelentőségük nem volt.

[52] Utalt rá, hogy perbeli meghatalmazott csak az lehet, akit erre a jogszabály, nevezetesen a régi Pp. 67. §-a kifejezetten feljogosít. A jelen esetben a közjegyzői okiratba foglalt általános meghatalmazás a hozzátartozói (házastársi) viszony megszűnését követően már nem volt alkalmas az alperesi képviselő képviseleti jogának igazolására. Ezért helytállóan állapította meg a járásbíróság a képviseleti jog hiányát (megszűnését). Ezt követően a bíróságnak az ügyvédi meghatalmazás csatolásáig (2019. július 16-ig) úgy kellett tekintenie, hogy az alperes nem rendelkezik perbeli képviselővel, ezért ezen időszakban nem a korábbi képviselője, hanem a fél részre kellett kézbesítenie a bírósági iratokat, ide értve a tárgyalásokra szóló idézéseket is. Az ügyirat tartalma alapján pedig megállapítható, hogy a bíróság ezen kötelezettségének eleget tett, hiszen a 2019. július 3-án tartott tárgyaláson 2019. szeptember 9-ére kitűzött újabb tárgyalásra az alperest a bejelentett lakcíméről megidézte. Bár az alperes részére küldött idézést tartalmazó küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a bíróságra, azt a régi Pp. 99. § (2) bekezdése értelmében szabályszerűen kézbesítettnek kellett tekinteni. Következésképp a kitűzött időpontban nem volt akadálya a tárgyalás megtartásának és berekesztésének sem. Ezért az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt azzal, hogy az ítélelhozatal megelőző két tárgyalásra nem idézte az alperes – korábban hozzátartozóként eljár – jogi képviselőjét.

A felülvizsgálati kérelem

[53] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetet elutasító határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az első fokon eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[54] Megsértett jogszabályhelyként – egyebek mellett – hivatkozott a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 1. § (1) bekezdésére, 12. § (2)-(3) bekezdésére, 41. § (2) bekezdésére, a Város Önkormányzat Közgyűlésének 28/2010. (VII.14.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésére, 2. § (2) bekezdésére, 20. § (1) bekezdésére, 28/C. § (18) bekezdésére, a közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény 27. §-ára, a régi Ptk. 98-99. §-aira, 188. §-ára, 109.-111. §-aira, 192. § (2) és (3) bekezdésére, a 193. § (1) bekezdésére, a 195. § (1)-(3) bekezdéseire, az Étv. 2. § 13. pontjára, 41. § (1) bekezdésére, a régi Pp. 2. § (1)-(2) bekezdésére, 4. § (1) bekezdésére, 125. § (2) bekezdésére és a 229. § (1) bekezdésére, valamint a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletre.

[55] Állította, hogy a közterület használatával kapcsolatos jogvita kizárólag önkormányzati hatósági ügy, szintén annak minősül a közterület-használati díj, a kerítés áthelyezése, a terasz elbontása és a járda elhelyezése, így a perbeli jogvita elbírálására az ügyben eljáró bíróságoknak nem volt hatásköre.

[56] Szerinte a jogerős ítélet sérti az ő tisztességes eljáráshoz való jogát, mert az ügyben eljáró bíróságok „a tárgyalást szabálytalanul tartották meg”. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, amikor a 2019. július 3-ra és szeptember 9-re kitűzött tárgyalásokról szóló idézést nem küldte meg az ő képviselője részére, ezzel megsértette a régi Pp. 125. § (2) bekezdésében foglaltakat. Szintén sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a 2020. november 12-re kitűzött tárgyalást úgy tartotta meg, hogy az ő jogi képviselője előtte jelezte, hogy nála „Covid 19 érintettségének gyanúja áll fenn”, továbbá nem biztosított időt a számára, hogy észrevételt tegyen a felperes fellebbezési ellenkérelmére.

[57] További érvelése szerint a közterület használata nem valósíthat meg birtokháborítást, az csupán vagy jogszerű vagy jogellenes használatot jelent, amely a helyi önkormányzat rendelete alapján bírálható el. Szintén állította, hogy mivel a kerítés elhelyezése, a járda megszüntetése, a terasz elhelyezkedésének jogszabályi megfelelése kapcsán közigazgatási ügy volt folyamatban, ahol az eljárásban a kijelölt közigazgatási szervek részt vettek, ezért a felperes polgári igényt már nem terjeszthetett volna elő.

[58] Állította, hogy a bírói gyakorlat is azt támasztja alá, hogy a közterület használatával megvalósult birtoklás és a használatért fizetendő díjjal kapcsolatos jogvita közigazgatási ügy, továbbá, hogy az ügyben eljáró bíróságok tévesen határozták meg a per tárgyának személyi és tárgyi hatályát. A jogvita elbírálása szempontjából jelentőséget tulajdonított annak, hogy a perbeli terület közterületnek minősül.

[59] További előadása szerint az ügyben eljáró bíróságok nem kellő súllyal értékelték, hogy az ő tevékenysége a köztisztaságra és közegészségügyre vonatkozó előírásoknak történő megfelelésre irányult, mert eljárásával megakadályozta, hogy a perbeli közterületre szemetet rakjanak le és azt mások illemhelyként használják. Hivatkozott arra is, hogy a bíróságok iratellenesen rótták a terhére, hogy „a telekalakítást nem végezte el”, mivel szerinte a telekalakítás a felperes illetékes hivatala miatt nem történt meg. Kiemelte, hogy téves az a következtetés, miszerint az ő jogelődjei nem a sajátjukként, kizárólagosan használták a perbeli területet. Okfejtése szerint az ügyben eljáró bíróságok tévesen jutottak arra a következtetésre, hogy a jogelődjei nem a sajátjukként használták kizárólagosan a perbeli területet, az ő és jogelődjeinek a közterületet érintő birtoklásának a ténye a közterületre vonatkozó rendelkezések alapján szerinte szerződés nélkül, ingyenesen biztosít jogszerű használati lehetőséget a részére. Hivatkozott arra is, hogy ő volt a békés birtoklásban megzavart fél, birtoklásának jogosultsága vélelme áll fenn, amit a felperes a perben nem tudott megdönteni.

[60] Változatlanul állította, hogy a felperes nem tarthat igényt használati díjra. E körben arra hivatkozott, hogy a felperes keresetében nem jelölt meg olyan pontos jogcímet, amely alapján ő használati díj fizetésére kötelezhető. Állította, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén, mert a kereseti kérelem kizárólag a helyi önkormányzati rendeletre hivatkozással került előterjesztésre. Szerinte a jogerős ítélet a használati díjat érintő részében iratellenes, mert a közterületet úgy vették figyelembe, mint ha építési telek lenne.

[61] További előadása szerint a jogerős ítéletnek az a rendelkezése, amely szerint köteles az általa létesített kerítést eltávolítani, jogszabálysértő, mert ez a kérdés az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik és szintén bontási engedély alapján lehet csak épületrészt elbontani. Utalt arra is, hogy a perben beszerzett szakértői vélemény szerint a fedett terasz bontása sérti az okszerű gazdálkodás elvét.

[62] Utalt arra is, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 409. § (3) bekezdése alapján van lehetőség a felülvizsgálati kérelem elbírálására.

[63] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban történő fenntartását célozta.

[64] Állította, hogy az ügy a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik, az nem minősül közigazgatási jogvitának. Szerinte az alperes az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott az eljárás szabálytalanságára, ezért erre a felülvizsgálati eljárásban már nem hivatkozhat. Hangsúlyozta, hogy ő a perben tulajdoni igényt érvényesített, amelynek elbírálására az ügyben eljáró bíróságoknak volt hatásköre, nincs olyan jogszabály, amely kizárná, hogy ő a tulajdonjoga védelme érdekében fellépjen, tulajdonosként mindazok a jogok megilletik, mint más személyt. Utalt rá, hogy abból a kötelezettségből, hogy az ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlana előtti járdaszakaszt tisztán tartani, nem következik, hogy azt egyúttal sajátjaként használhatja. Utalt arra is, hogy a Pp. 409. § (3) bekezdésében foglaltak a jelen perre még nem irányadóak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[65] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[66] A Kúria előjáróban utal rá, hogy a jogvita elbírálására a régi Pp. szabályai az irányadóak, ezért annak a rendelkezései határozzák meg, hogy az adott ügyben felülvizsgálati kérelem előterjesztésének volt-e helye. A felperes a keresetét részben túlépítésből, részben birtokháborításból fakadó igényére alapította, az általa előadottak alapján a két igény önállóan nem volt elbírálható, ezért a túlépítéssel összefüggő kereseti kérelemre tekintettel a régi Pp. 270. § (2) bekezdése alapján – figyelemmel arra is, hogy a per tárgyának értéke a 3.000.000 forintot meghaladja, – emellett a jogvita ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered, a felülvizsgálati kérelem előterjesztésének nem volt eljárásjogi akadály.

[67] A felülvizsgálat engedélyezése, mint jogintézmény szabályait a Pp. tartalmazza, így az arra vonatkozó szabályok alkalmazásának a lehetősége az adott ügyben fel sem merülhetett, ezért az alperesnek a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét és az azzal kapcsolatos okfejtését a Kúria figyelmen kívül hagyta. Ugyanez vonatkozik az általa a Pp.-nek valamely rendelkezésére vonatkozó hivatkozásaira is.

[68] A Kúria utal rá, hogy a régi Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, valamint elő kell adni a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Akár a konkrét jogszabályhely megjelölése, akár a jogszabálysértés szöveges előadása hiányzik, a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el (Kúria Pfv.I.22.488/2016., közzétéve: BH 2018.53.). Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet többféle okból is támadja, vagyis több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, akkor valamennyi hivatkozásnak rendelkeznie kell a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek (Kúria Pfv.V.20.301/2015., közzétéve: BH 2015.307.), így a Kúria érdemben nem vizsgálta az alperes felülvizsgálati kérelmének jogszabályhely megjelölést tartalmazó, de azt külön nem indokló hivatkozásait.

[69] A Kúria utal arra is, hogy az elsőfokú bíróság az eljárása során nem követett el olyan eljárási szabálysértést, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt, ezért a másodfokú eljárásban nem lett volna helye az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének, erre tekintettel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. A Kúria az elsőfokú bíróság eljárásával kapcsolatban egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal: az elsőfokú bíróság a bírósági iratok kézbesítése során az arra vonatkozó szabályok [rég. Pp. 99. (2) bekezdés] helyes alkalmazásával járt el és helyesen észlelte azt is, hogy a házastársi viszony megszűnése kihatott az alperes által a hozzátartozónak a perben adott meghatalmazása hatályosságára is.

[70] Szintén nem sértett jogszabályt a másodfokú bíróság, amikor a régi Pp. 245. §-a alapján a másodfokú tárgyalást szabályszerű idézés mellett a fél távollétében tartotta meg.

[71] A Kúria egyetértett az ügyben eljáró bíróságokkal abban, hogy a perbeli jogvita a régi Ptk. 7. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik, azt a polgári jognak a túlépítésre és a tulajdon (birtok) védelmére vonatkozó szabályai szerint kell elbírálni. A jogerős ítéletben foglaltakat csupán a következőkkel egészíti ki. Az Étv. 2. § 3. pontja szerint közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami, vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. A közterület – rendeltetését tekintve – sajátos tulajdoni tárgy, mert a tulajdonosi jogosítványait (birtoklás, használat) behatárolja, hogy azon a közösség érdekében és javára kell biztosítani a használatot és ezzel összefüggésben számos, a tulajdonosi önkormányzatot is terhelő közfeladatot kell megvalósítani, amelyek során a vonatkozó közigazgatási, anyagi és alaki normák betartásával kell eljárni. A közterület rendjének és tisztaságának a védelme, a tömegközlekedési eszközök használati rendje a települési önkormányzat feladata, amelyhez a szabályozás szervezetet és hatósági jogköröket rendel.

[72] Vannak olyan tevékenységek, vagy szolgáltatások, amelyek túlnyomórészt csak közterületen végezhetők, vagy azok számára biztosítani kell a közterület használatát. A közterület magáncélú használatának az engedélyezése tárgya a helyi önkormányzat rendeletalkotásának, az engedélyezési eljárás közigazgatási jogviszonyt hoz létre. Szintén hatósági eljárásként nyert szabályozást a közterületre vonatkozó általános szabályok betartása és a közterülethasználati engedélyben foglaltak betartása, az ellenőrzés és a lehetséges intézkedések köre. Az egyes egyedi igényeket biztosító közterülethasználat sokszor az önkormányzat és a fél konkrét jogokat és kötelezettségeit rögzítő szerződések megkötésével is együtt járhat. A perbeli esetben azonban nem ezeknek a tevékenységeknek a megítéléséről vagy a közterület használatára kötött megállapodásról kellett állást foglalni.

[73] A jogvitának a helyi önkormányzat tulajdonosi minőségéből adódó jogainak védelme volt a tárgya. Miután e jogok védelemének szabályai univerzálisak, így közterület köztulajdoni jellege nem változtat azon. Ebből következik, hogy az önkormányzati tulajdon a polgári jogi jogviszonyokban ugyanolyan védelemben részesül, mint a magántulajdon.

[74] A polgári jog által szabályozott jogviszonyok esetében valamely jogi tény bekövetkezte, az abból eredő igény érvényesítése főszabályként polgári peres útra tartozik. Az nem volt vita tárgya, hogy az alperes a fedett terasz létesítésével a felperes ingatlanára túlépített. Ezzel összefüggésben nincs olyan, a közterületet érintő speciális szabály (közjogi norma), ami ezt a körülményt a régi Ptk.-tól eltérően rendezi és önálló szankciórendszert tartalmaz.

[75] A túlépítés jogkövetkezményeinek alkalmazásával kapcsolatban a Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy az alperes rosszhiszeműen járt el, ezért a felperes a régi Ptk. 110. § (1) bekezdés b) pontja alapján alappal kérhette, hogy a túlépített részt bontsa le. Indokolt a túlépítés jogkövetkezményeinek levonása, illetve az okszerű gazdálkodás követelményeivel való összhang vizsgálata során tekintetbe venni az érintett ingatlanok rendeltetését. Ahogy arra a másodfokú bíróság is utalt, a rendeltetésétől eltérő használat csak kivételes, időben korlátozott használat lehet. A túlépítéssel érintett közterület az eredeti rendeltetését, annak „bármely” által történő szabad használatát nem tudja biztosítani abban az esetben, ha azon kizárólagos alperesi használatban álló felülepítmény található.

[76] A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az adott ügyben nem lehetett figyelmen kívül hagyni az alperest terhelő birtokbaadási kötelezettséget sem. A felperes tulajdonában álló ingatlan közterületi jellegéből, az alperes birtokba lépését megelőző állapot helyreállítása és e körben a járda visszaépítése iránti igény alaposságából az következik, hogy a perben érintett terület rendeltetésszerűen újra közterületi gyalogosforgalom lebonyolítására fog szolgálni. Ehhez képest a terasz az alperes ingatlanán található lakóépület rendeltetésszerű használatához feltétlenül nem szükséges, hiszen az jellegénél fogva kényelmi funkciókat szolgálhat, így semmilyen méltányossági, de még gazdálkodási okszerűségi szempont sem hozható fel amellett, hogy a közterületbe benyúló magánhasználatú épületrész fennmaradjon a jelenlegi állapotában és a jövőben a gyalogosforgalmat akadályozza.

[77] A Kúria abban is egyetértett a másodfokú bírósággal, hogy a perben a felperes bizonyította, hogy a perbeli területrészt az ő tulajdona, ezért alappal kérhette annak a birtokba adását, továbbá, hogy az alperes rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősült, ezért a régi Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján használati díj fizetésére köteles. Ebben a körben a Kúria csak annyiban egészíti ki a jogerős ítéletben foglaltakat, hogy a jogalap nélküli birtoklásból származó vagyoni előny elfogyasztott haszonnak minősül, amelynek az értékét az alperes akkor is köteles megfizetni, ha egyébként az ingatlan forgalomképtelen.

[78] A régi Ptk. 192. § (2) bekezdése alapján a jogszerű birtokos kérheti az eredeti állapot helyreállítását, amely módjának a meghatározása a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik. Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a hatályos településrendezési tervben rögzített szabályozási vonal csak a felperes ingatlanát érinti és pedig annyiban, hogy annak egy részét a közterületből majdan leválasztható területként jelöli meg. Az alperes által hivatkozott helyi kerítésépítési szabályozás tehát nyilvánvalóan úgy értendő, hogy ha egy ingatlan területén belül, tehát az ingatlan-nyilvántartási térképi határhoz képest az adott telek területének terhére húzódik a szabályozási vonal, úgy új kerítést létesíteni csak erre az utóbbi vonalra lehet, így az alperes által hivatkozott szabályok semmiképpen nem értelmezhetők úgy, hogy azok ingatlan-nyilvántartásilag az ingatlanhoz nem tartozó terület egyoldalú birtokba vételére és birtokban tartására jogosítanak fel.

[79] A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban is, hogy az építésügyi- és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szabályozása értelmében az épületek bontása esetében a munkálatokra bontási engedélyt kell kérni, vagy az épület előzetes engedély és bejelentés nélkül elbontható. A rendelet 45. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a műemléket érintő, a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő, a zárt sorú, vagy ikres beépítésű építmény alapozását vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenység minősül bontási engedélyköteles tevékenységnek. Az alperes által létesített terasz nyilvánvalóan nem tartozik ebbe a körbe, hiszen nem érintett védettséggel és szerkezetileg sem kapcsolódik más épülethez.

[80] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[81] Régi Ptk. 7. § (1) bekezdés, 110. § (1) bekezdés b) pont, 110. § (2) bekezdés, 115. § (3) bekezdés, 192. § (2) bekezdés, 195. § (3) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[82] I. A túlépítés jogkövetkezményeinek a levonását nem zárja ki, ha valaki a földjének határán túl közterület rendeltetésű ingatlanra építkezik.

II. A túlépítésből és a birtokháborításból eredő igény érvényesítése akkor is a polgári bíróság hatáskörébe tartozik, ha a túlépítéssel és birtokháborítással érintett terület a helyi önkormányzat tulajdonában áll és az közterületnek minősül.

Záró rész

[83] Az alperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselőjének a munkadíjából áll.

[84] Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

[85] A Kúria az ügyet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[86] A Kúria határozata elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. október 20.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró