



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.330/2024/11.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: felperes

(felperes címe.)

A felperes képviselője:

felperesi képviselő

(felperesi képviselő címe.;

ügyintéző: Dr. Pintér Zoltán ügyvéd)

Az alperes: alperes

(alperes címe.)

Az alperes képviselője:

alperesi képviselő

(alperesi képviselő címe.;

ügyintéző: Dr. Ütő-Siklódi Zoltán ügyvéd)

A per tárgya: tulajdon- és birtokháborítás megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

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

Fővárosi Törvényszék 52.Pf.635.179/2023/9.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság 19.P.XI.22.420/2021/92.

Rendelkező rész

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

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A peres felek testvérek. Édesapjuk 1998-as halálát követően harmadik testvérükkel (a továbbiakban: a felek testvére) közösen örökölték meg a perrel érintett háromszintes társasházat. Ennek alapító okirata közösségi használatban maradó építményrészként tünteti fel – egyebek mellett – a vízvezetéki hálózatot a vízórától az egyes helyiségek faláig (I.3./V.); az alapító okiratban felsorolt közösségi vagyontárgyakat az összes tulajdonostársak jogosultak rendeltetésüknek megfelelően használni (III.5./). A társasház alagsori, 1. ajtószám alatti ingatlana az édesapa halálakor a felek testvére tulajdonában állt, azonban három helyiség a felperes, egy tároló pedig az alperes tulajdonába került. A fölötte elhelyezkedő, 2. ajtószám alatti ingatlan 15/16 tulajdoni hányadát a felperes örökölte osztályos egyezség alapján, míg a 3. ajtószám alatti ingatlant és a 2. ajtószám alatti ingatlan 1/16 tulajdoni hányadát az alperes örökölte.

[2] A három testvér 1998. június 28-án egy Megállapodás elnevezésű okiratot írtak alá (a továbbiakban: megállapodás), mert az osztályos egyezség nem térhetett ki minden felmerülő problémára. A megállapodás szerint „[a] bejárati oldalon a terasz meghosszabbítása a [...] tervrajza szerint elfogadott [felperes] által” (7.). „A közművek felvezetését a tetőtéri lakásba nem akadályozza de az áttörések helyét megbeszéljük, és [alperes] vállalja, hogy a munkálatok befejezése után az eredeti állapotot visszaállítja. (Az állagát)” (8.). „[Felperes] az 1/16 rész megváltására és nevére írására, fizet [alperesnek] 2,5 millió forintot [...] Az összeg kifizetése után [alperes] semmiféle akadályt nem állít az ingatlan 1/16 rész átírásával szemben.” (9.). 1998. december 9-én a testvérek egy Nyilatkozatnak nevezett okiratban kijelentették, hogy a megállapodást magukra nézve kötelezőnek tekintik. A 2. ajtószám alatti ingatlan alperes nevében álló 1/16 tulajdoni hányadát a felperes megvásárolta az alperestől 2.500.000 forintért.

[3] A felperes tulajdonát képező 2. ajtószám alatti ingatlant (a továbbiakban: felperesi lakás) a testvérek édesanyja használta 2011-ben bekövetkezett haláláig, a külföldön élő felperes csak hazautazásakor fordult meg ott.

[4] A testvérek édesapja 1982-ben kapott építési engedélyt a ház tetőszerkezetének átalakítására, a lapostető helyett magastető építésére, és a tetőtér beépítését lehetővé tevő nyílászárók elhelyezésére. 1999-ben az alperes és a testvérek édesanyja módosított tervek szerint további építési engedély iránti kérelmet nyújtottak be. 1999. augusztus 13-án a felperes az alperesnek írt levelében említést tett arról, hogy a közművesítés részleteit és az áttörések helyét az alperesnek meg kell adnia. Az építési engedély iránti kérelmet az építési engedélytől eltérő építkezés miatt 1999 szeptemberében elutasították. Az építésrendészeti eljárás során kiderült, hogy az építési engedélytől eltérő módon történt magastető-építés több mint tíz éve megvalósult, ezért az eljárást megszüntették. Az építési osztály 2007 decemberében az üres padlásteret határoló magastetőre a használatbavételi engedélyt megadta.

[5] Az alperes tulajdonában álló – tetőtéri lakássá beépített – 3. ajtószám alatti ingatlanba (a továbbiakban: alperesi lakás) a víz-, gáz- és villanyvezetékét a felperesi lakáson keresztül vezették fel az áttörési pontok egyeztetését követően. A szennyvíz levezetését az

alperes a felperesi lakáson áthaladó, eredetileg esővíz levezetőnek használt csatornavezetéken keresztül biztosítja, ahonnan az az épületen kívüli aknába folyik. 2008 januárjában az alperesi lakásra mint fogyasztási helyre közüzemi szerződés jött létre földgáz szolgáltatására, valamint 2007-ben az elektromos vezetékek felújítása is megtörtént.

[6] A felperes a testvéreinek írt 2007. december 13-i levelében az alperes építkezésével kapcsolatban sérelmezte, hogy a közművesítés csövei a felperesi lakás előszobájában nem lettek beépítve, a gardrób legfelső szintjén bontás nyomai vannak, a zaj-, a hang- és a hőszigetelés nagy részét eltávolították. A felek testvére válaszlevelében elismerte, hogy a csövek nem lettek beépítve, de arra hivatkozott, hogy a felperes vezetékei sem voltak beépítve, ugyanakkor a vezetékek eltakarhatók, ha azok a felperesnek zavarók. A per megindítását követően az alperes új elektromos közművezeték csatlakozó vezetéket építtetett, amely a felperesi lakáson kívül biztosítja az alperesi lakás áramellátását. A felperes édesanyjuk halálát követően vette birtokba a felperesi lakást, és azt 2012-ben átépíttette. 2012-ben a testvérek megállapodtak a vízóra szétválasztásáról, egyéni vízórákat alakítottak ki.

[7] A felperes 2013. június 27-i levelében sérelmezte, hogy az alperes a megállapodást megszegve anélkül, hogy a beépítések helyét vele megbeszélte volna, a felperesi lakásba építette be a gáz-, villany- és vízvezetéseket, ezért felszólította a vezetékek, valamint a gardróbszekrénybe beépített lépcső elbontására, a sérülések kijavítására, valamint ennek teljesítéséig vezetékenként havi 1.000 forint és a gardróbszekrényért havi 1.000 forint megfizetésére. A felperes 2016-ban ismételten felszólította az alperest a vezetékek eltávolítására, amelynek az alperes nem tett eleget.

A kereset és az alperes védekezése

[8] A felperes a vezetékek eltávolítására, a szennyvízcsatorna használatának a megszüntetésére, valamint 2008. január 1-jétől a tulajdon- és birtoksértő állapot megszüntetéséig használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[9] Indokolása szerint az alperes engedélye nélkül végzett építési munkálatokat, az alperesi lakás vezetékeit a felperesi lakáson keresztül vezette át önkényesen anélkül, hogy az áttörések helyét előre egyeztetett volna, amellyel tulajdon- és birtokháborítást követett el, valamint jelentős hátrányt okozott. Ezt meghaladóan az alperes az esővíz-levezető csatornát az engedélye és hozzájárulása nélkül kibontotta, és az alperesi lakásból a szennyvizet azon keresztül engedi le. A tulajdon- és birtoksértő állapot megszüntetésével kapcsolatos keresetét elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 115. § (3) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 188. § (2) bekezdésére és a 192. §-ára alapította. A megállapodással kapcsolatban arra hivatkozott, hogy azt nem lehet kiterjesztően értelmezni. A vezetékek jogalap nélkül foglalják el a felperesi lakás egy részét, így az alperes használati díj megfizetésére köteles a Ptk. 363. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján.

[10] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[11] Indokolása szerint 2007-ben végezte el a felújítást a felperes tudtával és beleegyezésével. A villanyvezetékét még édesapjuk vezette fel a tetőtérbe. A víz- és a gázcsöveket 2007-ben vezettette fel a testvéreivel és édesanyjukkal történt egyeztetés után, a megállapodás 8. pontját betartva. A felperes először 2013-ban sérelmezte a vezetékek elhelyezését, amit azonban a megállapodásban engedélyezett. A felperesi lakásban a vezetékeket befalazták, így azok nem okozhatnak hátrányt. Használati díj megfizetésére nem köteles, mert nem valósított meg birtokháborítást, a megállapodásnak megfelelően járt el, amely ingyenes engedélyt tartalmazott. Álláspontja szerint a felperes ellentmondásos nyilatkozatokat tett a per során, valamint a használati díj iránti igénye elévült.

Az első- és a másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[13] Indokolása szerint a Ptk. 115. § (3) bekezdése szerinti tulajdonháborítás megszüntetése iránti per akkor indítható, ha a jogtalan beavatkozás gátolja a tulajdonjog zavartalan gyakorlását, a per célja pedig a jogtalan beavatkozás megszüntetése, illetve a jövőre nézve a jogsértő magatartástól való eltiltás. A tulajdonjog védelme jogellenes beavatkozás esetén illeti meg a tulajdonost, és a Ptk. 188. § (1) bekezdése szerinti birtokvédelem is csak akkor igényelhető, ha a birtokháborítás jogalap nélkül történik. Mind a tulajdont, mind a birtoklást zavaró magatartás akkor valósít meg tehát háborítást, ha annak nincs jogalapja.

[14] Az alapító okirat külön nem jelöli meg az ivóvíz- és a szennyvízvezetékét, ugyanakkor az alapító okirat rendelkezéseit összességében értékelve az a helyes következtetés, hogy az egyes helyiségek faláig a szennyvízvezetési hálózat is közös használatú, közös tulajdonban maradó berendezésnek minősül. A külön tulajdonba került ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükségszerűen hozzátartozik nemcsak az ivóvíz igénybevétele, hanem a keletkező szennyvíz elvezetését biztosító vezeték is. A szakvélemény alapján megállapította, hogy a társasház minden szintjén van vízvételi lehetőség, és ugyanonnan indulnak a szennyvízcsatorna csővezetékek is, amelyek a földben haladnak és érkeznak egy függőleges nyomvonalú vezetékbe. Mivel az alapító okirat szerint a földemek is közös tulajdonban állnak, ezért a felperes által állított háborítással érintett földem, valamint a felperesi lakás faláig terjedő szennyvízvezeték tekintetében nem igazolt a felperes kizárólagos tulajdonosi minősége.

[15] A felperest mint a társasház egyik tulajdonosát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 60. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 23. § (1) bekezdése alapján birtokvédelem a közös tulajdonban álló vezetékek tekintetében is megilleti, ezért az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperes által állított zavarást megvalósító magatartáshoz – az alperesi lakást ellátó közművek vezetékeinek felperesi lakáson keresztül átvezetéséhez – az alperes rendelkezett-e a felperes engedélyével. A megállapodásban meghatározott jogosultságok és kötelezettségek alapján arra a

következtetésre jutott, hogy a megállapodás kiterjedt a közművezetékeknek a felperesi lakáson keresztül történő alperesi lakásba való felvezetésére. A megállapodás a felek közötti szerződésnek minősül, így a közművek átvezetése a felperes engedélyén alapult, amely felperesi hozzájárulás biztosította az alperesnek a keresetben sérelmezett tevékenységet. A felek közötti osztályos egyezség, az adásvételi szerződés és a megállapodás együttes értékeléséből azt a következtetést vonta le, hogy a megállapodás 8. pontja a közművezetékeknek a felperesi lakáson keresztül történő átvezetése vonatkozásában született, nem pedig a felperes által állított, az épületen kívül történő közművezeték létesítésére vonatkozott. Az elsőfokú bíróság tanúként kihallgatta a felek testvérét és az alperes gyermekét, akik egyezően állították, hogy a felek között a tanúk jelenlétében volt egyeztetés a közművek áttörésének helyéről. A felperes beismerte, hogy a falon elhelyezett jelölések utóbb, a felújítás során a falfestés alkalmával eltakarásra kerültek, amiből azt a következtetést vonta le, hogy a tanúk a valóságnak megfelelően számoltak be a bejárásról, a vezetékek nyomvonalának kijelöléséről. A felperes 1999. augusztus 13-i levelét is olyan bizonyítéknak értékelte, amely szerint a felek között napirendi téma volt az áttörések helyének egyeztetése. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a megállapodásban használati díj fizetése nélkül engedélyezte a közművek átvezetését az alperesnek. Ezzel szemben a felperes nem bizonyította az általa állított tulajdon- és birtokháborítást, a munkák általa állított időpontját, valamint azt, hogy a munkálatokat kifogásolta volna. A felperes tényállításait rendkívül ellentmondásosnak ítélte. Bizonyítottak látták, hogy a vezetékek áttörési helyét a felek előzetesen egyeztették, a munkák 2007-ben megvalósultak, azokról a felperes tudomással bírt, de azt 2013-ig nem kifogásolta. Mivel az alperes jogosultságát igazolta, ezért nem állapítható meg a háborítás jogalap nélkülisége. A felperest így nemcsak tulajdonvédelem, de birtokvédelem sem illeti meg, valamint alaptalan a használati díj iránti igénye is.

[16] Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes szakvélemény kiegészítésére irányuló indítványát, mert a per elbírálásához szükséges releváns tények tekintetében a szakvélemény nem aggályos, a szakértő a feltett kérdésekre választ adott. A használati díj iránti igény alaptalansága miatt szükségtelen további szakértői bizonyítás lefolytatása. A szakértői szemlén készült jegyzőkönyvet valamennyi fél aláírta, akik az összefoglalásban rögzítettekkel egyetértettek, a felperes leellenőrizte és jóváhagyta a szakértő építészeti tervrajzokba írt megjegyzéseit. A szakvélemény tartalmazza, hogy annak megállapításai a helyszíni szemlén látottakra támaszkodnak, csatornázási, építészeti és gépészeti terv nem áll rendelkezésre, az alperes által átadott rajz nem műszaki tervrajz. Mindezek ellenére a felperes a szakértő terhére rótta, hogy műszaki dokumentáció nélkül határozta meg a csatornavezeték és a rákötés elhelyezkedését, pedig korábban ezzel ellentétes tényállítást tett.

[17] A szükségtelen zavarás megállapításához a felperesnek kellett volna igazolnia, hogy a beavatkozás nemcsak akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi a tulajdon- és birtokjogának gyakorlását, hanem őt szükségtelenül zavarja az ingatlan használatában. Ehhez viszont azt is bizonyítania kellett volna, hogy a vezetékek elhelyezhetők más, a felperesre kevésbé zavaró módon. A perben eljáró szakértők ugyanakkor valamennyi vezeték tekintetében arra a megállapításra jutottak, hogy a társasház sajátosságaira figyelemmel az alperesi lakás közművekkel történő ellátása más módon nem biztosítható.

[18] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség körében részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[19] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a kereset elutasításáról helyesen határozott, a másodfokú bíróság mind a keresetet elutasító döntésével, mind annak indokaival egyetértett, mindössze a felperes házastársának nevét helyesbítette az elsőfokú ítélet indokolásában. Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges mértékben a tényállást feltárta, a bizonyítási eljárást megfelelően lefolytatta, további bizonyítás szükségtelen volt. Tévesnek ítélte a felperesnek azt az állítását, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetet nem bírálta el. A felperes keresetét elsődlegesen a Ptk. 115. § (3) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 188-192. §-ára alapította. Az elsőfokú bíróság indokolása szerint mind a tulajdonvédelem, mind a birtokvédelem iránti igény érvényesítése megköveteli a tulajdonjog vagy a birtokláshoz való más jog fennállásának igazolásán kívül azt, hogy az igényérvényesítő igazolja a beavatkozás jogellenességét. Bár az elsőfokú bíróság csak a csatornavezetékek kapcsolatban emelte ki, hogy mit kellett a felperesnek igazolnia, de az elsőfokú ítélet egészéből egyértelműen azt is vizsgálta, hogy az alperes által a felperesi lakásba beépített víz-, gáz- és villanyvezetékek okoztak-e tulajdonháborítást vagy birtokháborítást, majd az összes vezetékekkel kapcsolatos igényt elbírálta akként, hogy sem a tulajdonháborításra, sem a birtokháborításra alapított igényt nem találta alaposnak. Az érdemi döntés szempontjából nem ítélte jelentősnek azt, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyának megjelölésénél egyes végzései során nem volt következetes, valamint a szakértőt kirendelő végzés is hiányos volt a per tárgyának megjelölése körében, mert a szakértőnek a feltett kérdésekre kell válaszolnia. Nem értékelte eljárási szabálysértésnek, hogy a korábbi hatályon kívül helyezés után az elsőfokú bíróság nem ismételte meg a teljes bizonyítási eljárást, mert azt csak a szükséges mértékben kell kiegészíteni vagy megismételni, ami megtörtént, egyebekben pedig a peres felek sem indítványozták a teljes bizonyítási eljárás megismétlését.

[20] Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes mérlegelésével jutott arra a következtetésre, a megállapodásban a felperes hozzájárult ahhoz, hogy az alperes a felperesi lakáson keresztül közművezeteket vezessen át, továbbá az áttörések helye is a felek egyeztetését követően került kijelölésre, 2007-ben a munkálatok megvalósultak, arról a felperes tudomással bírt, de azt 2013-ig nem kifogásolta. Mivel a felperes engedélyezte a vezetékek beépítését, ezért nem volt jelentősége annak a két tanúnak, akiket a felperes arra kért kihallgatni, hogy már 2012 májusában szóban sérelmezte a vezetékek beépítését. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási terhet helyesen osztotta ki. A tulajdonháborítás megszüntetése iránti perben a felperesnek tulajdonjogát, valamint a jogtalan behatás megtörténtét és annak zavaró hatását is igazolnia kell, ez következik az általa megjelölt bírósági ítéletből is. Nem vitás, hogy a felperesi lakáson az alperes vezetékeket vezetett át, ezzel azonban sem tulajdonháborítást, sem birtokháborítást nem követett el, mert a felperes hatalmazta fel e tevékenység elvégzésére, így arra jogosultsággal rendelkezett, amit a bizonyítékok összességükben egyértelműen alátámasztanak. A megállapodást valamennyi tulajdonostárs kötötte, abban mindhárman különböző vállalásokat tettek. A 8. pont nem nevesíti a felperest, de a 8. és a 9. pont tartalma alapján a 8. pont csak a felperes kötelezettségvállalása lehetett, hiszen a vezetékeknek az alagsorból a tetőtérbe történő felvezetése szükségszerűen a felperesi lakást érintette. Ezt támasztja alá az is, hogy a megállapodás szerint szükséges az áttörési pontok egyeztetése, amire a felperes későbbi leveleiben is figyelmeztette az alperest. A felperes 1998-as és 2013-as levelei is azt támasztják alá, hogy a megállapodás 8. pontja a felperes kötelezettségvállalása volt. A felperes kötelezettségvállalását támasztja alá a 2007. december 13-i levele is, amelyben sérelmezte, hogy a közművesítés csövei az előszobájában nem lettek beépítve. A felperes ebben a levelében nem azt sérelmezte, hogy megtörtént a csövek átvezetése, csak azt, hogy elmaradt azok eltakarása, ami egyértelműen arra utal, hogy

a lakáson történő felvezetést nem kifogásolta arra tekintettel, hogy ahhoz korábban hozzájárult. Ez a levél azt is bizonyítja, hogy a felperesnek – perbeli előadásával szemben – a közművezetékek elhelyezéséről már 2007 decemberében tudomása volt, ugyanakkor bizonyítottan csak több évvel később – írásban 2013-ban, a felperes által kihallgatni indítványozott tanúk vallomása esetén szóban 2012-ben – tiltakozott ellene. A hozzájárulást igazolja a felek testvérének, valamint az alperes gyermekének a tanúvallomása is, akik arról nyilatkoztak, hogy az áttörési pontokról egyeztettek a felperessel. A felperes vitatta ezeket a tanúvallomásokat, de az elsőfokú bíróság azokat helyesen nem rekesztette ki a bizonyítékok köréből, mert a tulajdonostárs és a hozzátartozó rendelkezhet leginkább információval ezekről az eseményekről. A tanúk vallomása nem volt ellentétes az egyéb bizonyítékokkal, azokkal teljesen összhangban állt. A felek testvére ugyanolyan közeli rokona a felperesnek, mint az alperesnek, a felperessel szembeni elfogultságára pedig nem lehet megalapozottan következtetni.

[21] Helyesnek ítélte az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését is, hogy a felperes használati díj fizetése nélkül engedélyezte a közművezetékek átvezetését. E körben utalt az elsőfokú ítéletben kifejtettekre, valamint kiemelte, hogy ellenszolgáltatásról nemcsak a megállapodás nem tett említést, de ilyen igénnyel 2013-ig a felperes sem lépett fel. A felperes utólag és egyoldalúan nem teheti visszterhessé az eredetileg ingyenes megállapodást, valamint nincs jelentősége annak, hogy 2013-at megelőzően bármikor szóban felszólította-e az alperest használati díj fizetésére, amit egyébként a felperes nem is bizonyított.

[22] Helyesnek ítélte az elsőfokú bíróságnak azt a döntését is, hogy az alperes a csatornavezetékekkel összefüggésben sem követett el sem tulajdonháborítást, sem birtokháborítást. A fellebbezésben írtakkal szemben az elsőfokú bíróság az alapító okirat valamennyi rendelkezését vizsgálva alappal jutott arra a meggyőződésre, hogy a szennyvízvezetési hálózat közös használatú, közös tulajdonban maradó berendezésnek minősül, amit az alperes a felperes mint tulajdonostárs szükségtelen zavarása nélkül használ. Ennek elhelyezkedését szakértő állapította meg, a szakvélemény kiegészítése pedig szükségtelen volt, amelynek körében utalt az elsőfokú ítéletre.

[23] A felperes indokolatlanul sérelmezte további bizonyítási indítványai mellőzését, mert a döntéshez szükséges mértékben elegendő bizonyíték állt rendelkezésre. Alaptalannak ítélte azt a hivatkozást is, hogy a felperesi lakáson szolgalmi jogot kellett volna alapítani, mert az alperes ezt a felperes engedélye alapján szolgalmi jog alapítása nélkül is megtehetette. Nem sérült a Ptk. 207. § (4) bekezdése, mert sem az alperes, sem az elsőfokú bíróság nem értelmezte kiterjesztően a megállapodást, mindössze kifejtették, hogy a felperes későbbi magatartása és az általa írt levelek is egyértelműsítik annak tartalmát. Egyetértett azzal is, hogy az alperes részéről nem áll fenn szükségtelen zavarás, mert a szakértők véleménye szerint a vezetékek a legkézenfekvőbb csővezetési nyomon kerültek kialakításra, a szennyvízelvezető csatorna szükségszerűen halad át függőlegesen a felperesi lakáson, más megoldás gyakorlatilag kivitelezhetetlen. Alaptalannak ítélte a felperesnek azt a hivatkozását is, hogy a használatbavételi engedély csak az üres padlástérre vonatkozott, lakásra nem, így az alperesi lakás jogilag nem is létezik. A perben ugyanis nem építésrendészeti kérdéseket kellett vizsgálni, hanem kizárólag azt, a megállapodás kiterjedt-e arra, hogy a használatbavételi engedéllyel rendelkező, önálló ingatlanként nyilvántartott magastető területére az alperes a felperesi lakáson keresztül felvezetheti a közművezetékeket, amely megállapítható volt. A felperes tisztában volt azzal, hogy a magastetőben az alperes lakást kíván kialakítani, hiszen a megállapodás 8. pontja is tetőtéri lakásba történő felvezetést

említett, a lakás kialakítása pedig megtörtént, a vezetékek egy műszakilag létező lakás közművesítettségét szolgálják.

[24] Alaptalannak ítélte a felperes elévülési kifogását egyrészt azért, mert a vezetékek beépítése megtörtént, amit a felperes hosszú időn keresztül nem kifogásolt, ami a megállapodás önkéntes teljesítésének tekinthető, másrészt a felperes elévülésre hivatkozva nem követelheti az eredeti állapot helyreállítását. A per tárgya egyébként sem az alperes által a felperessel szemben érvényesített követelés volt, amellyel szemben a felperes elévülésre hivatkozhatna. Nem létező követeléssel szembeni elévülési kifogás nem értelmezhető. A másodfokú bíróság a perköltséggel kapcsolatos döntést ugyanakkor tévesnek ítélte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[25] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen új határozat hozatalával a kereset teljesítését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 98. §-át, a 112. § (1) bekezdését, a 115. § (1) és (3) bekezdését, a 188. § (1)-(2) bekezdését, a 192. § (2)-(3) bekezdését, a 193. § (1) bekezdését, a 195. § (1) és (3) bekezdését, a 201. § (1) bekezdését, a 205. § (1)-(2) bekezdését, a 207. § (1) és (4)-(5) bekezdését, a 324. § (1) bekezdését, a 325. § (1) bekezdését és a 363. § (1) bekezdését, a Tht. 2. § (1) bekezdését, a 4. § (1) bekezdését, a 16. §-át és a 21. § (1) bekezdését, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 44. § (1) és (4) bekezdését, a 45. § (1) bekezdés *a*)-*d*) pontját és a 45. § (2) bekezdését, az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 2. § 8. pontját, a 3. § (1) és (3) bekezdését, a 47. § (1) bekezdését, a 47. § (4) bekezdés *f*) pontját és 47. § (6) bekezdését, az igazságügyi szakértői működésről szóló 31/2008. (XII. 31.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 1. § (2) bekezdését és a 10. §-át, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 20. § (1) és (5) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 28. § (1) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 73. § (6) bekezdését, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (1)-(2) és (4) bekezdését, a 3. § (3)-(5) bekezdését, a 164. § (1) bekezdését, a 167. § (1) bekezdését, a 170. § (1) bekezdés *a*) pontját, a 172. § (1) bekezdését, a 173. § (1) bekezdését, a 180. § (1)-(3) bekezdését, a 182. § (1)-(3) bekezdését, a 201. § (1) bekezdését, a 206. § (1)-(2) bekezdését, a 213. § (1) bekezdését, a 215. §-át és a 221. § (1) bekezdését.

[26] Indokolása szerint a jogerős ítélet teljes mértékben nélkülözi a jogszabályi hivatkozásokat, így nem állapítható meg, hogy a jogerős ítélet milyen jogszabályi rendelkezéseken alapul, amely sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését, valamint az Alkotmánybíróság indoklással kapcsolatos követelményeit. A másodfokú bíróság a jogszabályi rendelkezések és az irányadó bírói gyakorlat nem, illetve nem megfelelő alkalmazása okairól nem adott egyértelműen számot, saját korábbi iránymutatását is megsértette, amikor nem indokolta, hogy a jogerős ítélet milyen jogszabályokon alapul.

[27] A jogerős ítélet jogszabálysértő és megalapozatlan, érdemi bírósági felülvizsgálatot mellőző jellemzője körében arra hivatkozott, hogy a megállapított tényállás hiányos, túlnyomórészt iratellenes, okszerűtlen, majd ezekből a bíróságok téves jogi következtetést vontak le, lényeges körülményeket nem vettek figyelembe, tévesen értelmezték a megállapodást, valamint az irányadó jogszabályi rendelkezéseket és a bírói gyakorlatot, valamint indokolási kötelezettségüket sem teljesítették. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban nem tárgyalta a tulajdonháborítást, kizárólag a szennyvízcsatorna vezetékekkel kapcsolatos igényt bírálta el, holott tulajdonháborítási keresete mindegyik vezetékre vonatkozott. Az eljáró bíróságok így olyanról döntöttek, amiről érdemben nem is tárgyaltak, amely sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, a 213. § (1) bekezdését, a 215. §-át és a 221. § (1) bekezdését. A bíróságok nem foglalkoztak az elsődleges keresettel, a birtokvédelmi jelleget preferálták, így a bizonyítási eljárást is hibás fókusszal folytatták le. Fellebbezésében részletesen sérelmezte a pervezetési módszereket, amiket a másodfokú bíróság érdemben nem is vizsgált.

[28] A megállapított tényállás iratellenes, hiányos, okszerűtlen, logikai ellentmondásokat tartalmazó jellege körében arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal egyezően állapította meg a tényállást anélkül, hogy a fellebbezésben írtakat cáfolta volna. Az alapító okiratra szelektíven hivatkozott, hiszen abban nem szerepelt semmiféle csatornahálózat. Kérte ezzel kapcsolatban a tényállás kiegészítését. A másodfokú bíróság a megállapodásra tévesen és iratellenesen hivatkozott: abban nem kötelezte magát semmire az alperessel szemben, nem tett konkrét kötelezettségvállalást, ő nem is volt megnevezve. A megállapított tényállás nem tartalmazza, hogy a megállapodást ügyvéd közreműködésével kötötték, valamint a felperesi lakásban édesanyjukkal együtt lakott az alperes is. A tényállásból kimaradt a használatbavételi engedéllyel kapcsolatos határozatnak az a figyelmeztetése, hogy az építményt csak az építési engedélyben meghatározott célra szabad használni. E körben is kérte a tényállás kiegészítését. Téves és iratellenes a jogerős ítélet, mert a használatbavételi engedély az üres padlástérre vonatkozott, a közművesítés nem egy engedélyezett lakásépítéshez kapcsolódott, hiszen a tetőtérben a mai napig nincs lakás, csak egy lakásként használt ingatlan. A másodfokú bíróság az alapító okirat, az Inytv., a Tht. és az Inytv. vhr. 73. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezést megsértve egy új fogalmat kreált az alperesi jogosulatlan közműátvezetéseknek a megállapodás 8. pontjához való illesztése érdekében, azt a hamis látszatot keltve, mintha a tetőtérben lakás lenne. Ezzel szemben új társasházi lakáshoz az alapító okirat módosítása, valamint az Inytv. 28. § (1) bekezdése alapján a lakásra szóló használatbavételi engedély megléte szükséges. Téves és iratellenes az a megállapítás, hogy a közművezetékek átvezetésére a megállapodás szerint került sor, mert ilyen engedélyt a megállapodás nem tartalmaz. Téves és iratellenes, hogy ő bármikor egyeztetett volna az áttörési pontokról. Két elfogult és bizonytalan tanúvallomás összeadásából nem lesz ítéleti bizonyosság. A két tanú kitalációját nem értékelhették volna bizonyítékként semmilyen mérlegeléssel, mert azoknak nincs ténybeli alapja. Alaptalan állítását az alperesnek kellett volna bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján. A jogerős ítélet tévesen tényként állapította meg, hogy az alperes a szennyvizét a felperesi lakáson áthaladó, eredetileg esővíz levezetésére használt csatornavezetéken keresztül vezeti el, amit egyik szakvélemény sem tudott aggálytalanul megerősíteni. A bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy a korábbi esővíz levezető cső máshol halad át a lakáson. A földgázellátással kapcsolatos tényállás is hiányos. Az alperes semelyik tulajdonostársától nem rendelkezett engedéllyel. Az eljáró bíróságok a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközően önkényesen szelektáltak a bizonyítékok között. A másodfokú bíróság téves tényállást állapított meg az elektromos vezetékek „felújításáról” is. Kérte a tényállás kiegészítését azzal, hogy 2012

májusában szolt az alperesnek a vezetékek miatt, és azokat le is akarta vágatni azzal a két személlyel, akiknek a tanúként kihallgatását kérte, de indítványát jogsértően mellőzték.

[29] A jogerős ítélet által megsértett jogszabályok tartalmi körülírása körében kiemelte, hogy nem a bizonyítékok szabad mérlegelését kívánja támadni, de hivatkozni kíván a jogerős ítélet megalapozatlanságára. A másodfokú bíróság a bizonyítási kötelezettség megosztása körében téves álláspontot foglalt el, azt nem a Ptk. 115. § (3) bekezdésének helyes értelmezésével határozta meg. A tulajdonháborítás megszüntetése iránti per birtokháborítás megszüntetése iránti pertől eltérő jellegzetessége, hogy a tulajdonháborítás jogellenessége mellett törvényi vélelem szól, ami kihat a bizonyítási kötelezettségre és az ebből eredő bizonyítási teherre is. A tulajdonháborítás jogellenessége mellett szóló törvényi vélelem megfordítja a bizonyítási terhet. Az eljáró bíróságok tévesen és ellentmondásosan osztották meg a bizonyítási kötelezettséget, amely így a Ptk. 115. § (3) bekezdésébe, valamint a Pp. 3. § (3) bekezdésébe és a 164. § (1) bekezdésébe ütközik. Az alperesi beavatkozás azáltal vált jogellenessé, hogy ahhoz nem adta a hozzájárulását, amely nemleges tényről kellett volna neki bizonyítania, ami nyilvánvalóan nem lehetséges. Az elsőfokú bíróság ténylegesen nem vizsgálta a tulajdonháborítást, viszont azt formálisan elbírált, ami sérti a Pp. 201. § (1) bekezdését és a 206. § (1)-(2) bekezdését. A másodfokú bíróság nem indokolta, miből vonta le azt a következtetést, hogy ténylegesen mindezeket vizsgálta az elsőfokú bíróság, amely sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését. A megállapodást mindegyik keresete – a tulajdon- és birtoksértés, valamint a használati díj iránti igény – vonatkozásában tévesen értékelték, amellyel megsértették a Pp. 206. § (1) bekezdését, ezt ténylegesen nem indokolták, amellyel megsértették a Pp. 221. § (1) bekezdését.

[30] Tévesnek, iratellenesnek, megalapozatlannak, okszerűtlennek és jogszabálysértőnek értékelte a jogerős ítéletnek azt a pert eldöntő következtetését és azzal kapcsolatos érvelését, hogy ő hozzájárult volna a vezetékek átvezetéséhez a megállapodás 8. pontjában. Ez a bizonyítékkértékelés sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 207. § (1) és (4) bekezdését. Az átvezetés engedélyezése súlyos tulajdonkorlátozást jelent, amellyel kapcsolatos nyilatkozat értelmezése ellentétes a Ptk. 207. § (1) és (4) bekezdésével. A Kúria számos határozatában kimondta a kiterjesztő értelmezés tilalmát. Ha az alperesnek titkos fenntartása vagy rejtett indoka volt, azt a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján figyelmen kívül kell hagyni. A másodfokú bíróság nem értékelte, hogy a megállapodást ügyvéd közreműködésével kötötték. A másodfokú bíróság a megállapodás 8. pontja szerinti hozzájárulást vezetékatvezetési szolgálatként írta le, amelyhez ügyvéd által ellenjegyzett okiratra lett volna szükség, valamint azt be kellett volna jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. Ha lett volna ilyen szándékuk, akkor a felkért ügyvéd ennek megfelelően járt volna el. Az a megállapítás, hogy a megállapodás 8. pontja a vezetékek átvezetésére vonatkozik, a Ptk. 205. § (1) bekezdésébe ütközik, mert nem volt ilyen konszenzus.

[31] A megállapodáson kívüli okirati bizonyítékok jogsértő és megalapozatlan értékelése körében kifejtette, hogy a másodfokú bíróság a leveleit, valamint a két tanú vallomását tévesen értékelte, amelynek indokait részletesen feltüntette.

[32] A jogerős ítélet sérti a Ptk. 201. § (1) bekezdése szerinti visszterhesség és egyenértékűség vélelmét, a másodfokú bíróság ténylegesen bevezette az ingyenesség vélelmét. A bírói gyakorlat ugyanakkor megerősíti a visszterhesség és egyenértékűség vélelmét, amely még hozzátartozók közötti ügyletek esetén is irányadó. Az ingyenességet így

az alperesnek kellett volna bizonyítania, amely nem történt meg. A használati díj iránti követelése alapos, mert a vezetékek jogalap nélkül foglalják el a lakás egy részét, így arra a jogalap nélküli birtoklás szabályait kell megfelelően alkalmazni, ezért az alperes a Ptk. 363. § (1) bekezdése és a 195. § (3) bekezdése alapján köteles használati díj megfizetésére figyelemmel a bírói gyakorlatra is.

[33] A jogerős ítélet sérti a Tht. kógens rendelkezéseit az alapító okirat értelmezésével, valamint a szennyvízcsatorna elhelyezkedésével kapcsolatos megállapításai körében anélkül, hogy ezt megfelelően indokolta volna. A Tht. 21. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles lett volna a tulajdonostársak kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

[34] A jogerős ítélet jogszabálysértő és megalapozatlan a bizonyítási indítványok elutasítása miatt, amit megfelelő indokolás nélkül tettek meg. A jogerős ítélet sérti a szakértői bizonyításra és a szakértői vélemények értékelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket is, mert aggályos szakértői véleményeket fogadott el, másrészt mellőzte azok kiegészítését, a szakértők meghallgatását, illetve új szakértő kirendelését. A szakértő nem határozta meg a szemlén a csővezeték nyomvonalát, nem végzett semmilyen műszeres mérést, csak néhány fényképet készített, amit viszont nem csatolt szakvéleményéhez, amely így sérti a szakértői bizonyítással kapcsolatban megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

[35] A jogerős ítélet súlyosan önellentmondásos a szakértői bizonyítás tekintetében, mert a jogerős ítélet alapján a szakértői bizonyítások ténylegesen feleslegesek voltak a perben, hiszen a bíróságnak jogkérdésben kellett döntenie. A jogerős ítélet részben a per tárgya szempontjából irreleváns, fölösleges, ámde aggályos szakvéleményeken alapul.

[36] Alappal hivatkozhat az alperesi behatás jogszerűségének bizonyítására felhasználni kívánt megállapodás elévülésére. Az ezzel ellentétes jogerős ítélet jogszabálysértő és megalapozatlan, hiszen az alperes anyagi jogi kifogását a megállapodásra alapította 18 évvel annak megkötését és 9 évvel a tulajdonsértést követően.

[37] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását hivatkozva a felülvizsgálati kérelem megalapozatlanságára.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A Pp. 272. § (2) bekezdése és a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[39] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli 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. 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.

[40] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatja, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is (Kúria Pfv.I.20.174/2024/13., Mfv.II.10.045/2024/4., Gfv.III.30.084/2024/4., Pfv.IV.22.302/2011/5., Pfv.V.21.139/2023/7., Gfv.VI.30.393/2023/10., Gfv.VII.30.002/2020/12., Mfv.VIII.10.114/2022/5., Pfv.IX.20.610/2019/27., Mfv.X.10.012/2020/4.).

[41] A felperes felülvizsgálati kérelme elején felsorolta az általa megsértettként állított jogszabályhelyeket. Felülvizsgálati kérelmében azonban nem minden megsértettként megjelölt jogszabály vonatkozásában indokolta az általa állított jogszabálysértést: a Ptk. 98. §-a, a 112. § (1) bekezdése, a 188. § (1)-(2) bekezdése, a 192. § (2)-(3) bekezdése, a 193. § (1) bekezdése és a 205. § (2) bekezdése, a Tht. 2. § (1) bekezdése, a 4. § (1) bekezdése és a 16. §-a, az Étv. 44. § (4) bekezdése, a 45. § (1) bekezdés *d)* pontja és a 45. § (2) bekezdése, a Szaktv. 47. § (4) bekezdés *f)* pontja és a 47. § (6) bekezdése, valamint a Pp. 180. § (1)-(3) bekezdése és a 182. § (1) bekezdése tekintetében e jogszabályi rendelkezésekre vonatkoztatva, azok tartalmából kiindulva nem ismertette a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait. A Kúria következetes gyakorlata szerint nem felel meg a fenti tartalmi követelményeknek az a felülvizsgálati kérelem, amelyben a fél jogi érvelését nem a szerinte megsértett jogszabályhelyre vetítve adja elő, a konkrét jogi érvelés megtételekor a megsértett jogszabályhelyet nem jelöli meg, hanem azokat csak egy helyen felsorolja {Kúria Mfv.X.10.063/2020/5. [39], Pfv.II.20.922/2023/4. [48]}. A felülvizsgálati kérelem csak annyiban vizsgálható, amennyiben a megjelölt jogszabályi rendelkezéseket összefüggésbe lehet hozni az előadott indokokkal {Kúria Pfv.V.20.917/2021/8. [42]}. Kizárólag azok a hivatkozások alkalmasak érdemi elbírálásra, amelyek beazonosítható módon egyaránt tartalmazzák a megsértett konkrét jogszabályhely megjelölését, valamint a jogszabálysértés részletes jogi indokolását is {Kúria Pfv.I.20.675/2023/4. [36]}. Mindezek alapján a Kúria érdemben csak azokat a jogszabálysértéseket vizsgálhatta, amelyekben a felperes az állított jogszabálysértés indokolását a megsértettként megjelölt jogszabályhelyre vetítve adta elő, a konkrét jogi érvelés során megjelenítette az indokolással érintett jogszabályhelyet és annak tartalmát is.

[42] A felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 2. § (1) bekezdésének a megsértését is állította. E jogszabályi rendelkezés a bíróság polgári perbeli feladatát szabályozza, valamint ennek körében az igazságszolgáltatás alapelveit rögzíti összhangban az 1993. évi XXXI. törvénnyel kihirdetett, az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló,

Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény 6. cikk 1. bekezdésével, valamint Magyarország Alaptörvénye XXVIII. cikk (1) bekezdésével. Ha a bíróság nem teljesíti a Pp. 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott feladatát, úgy a fél erre hivatkozással a Pp. 2. § (3) bekezdése szerinti igényeket érvényesítheti. A Pp. 275. § (3) bekezdése alapján csak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró, konkrét eljárási szabálysértés vezethet a jogerős határozat hatályon kívül helyezésére. Mindezek alapján a Pp. 2. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettség esetleges megsértése felülvizsgálati eljárásban nem orvosolható (Kúria Pfv.III.21.034/2017/8., Pfv.III.21.450/2017/8., Pfv.III.21.472/2019/6., Pfv.III.21.022/2020/13., Pfv.I.20.088/2022/11., Pfv.III.20.164/2022/6., Pfv.I.20.792/2023/6.), önmagában az igazságszolgáltatás alapelveinek a sérelme – a részletszabályok megsértésére való hivatkozás nélkül – nem alapozhatná meg a jogerős határozat hatályon kívül helyezését. A felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 2. § (1) bekezdésével összefüggésben tartalmilag nem a bíróságokkal szemben általánosan támasztott alapelvi követelmények be nem tartását sérelmezte az eljárás egészére nézve, hanem konkrét eljárási jogszabálysértésekre hivatkozott.

[43] A felperes a konkrét eljárási jogszabálysértések között a Pp. 221. § (1) bekezdésének másodfokú bíróság általi megsértését, az indokolási kötelezettség elmulasztását is állította. A bíróság akkor sérti meg ezt a jogszabályi rendelkezést, ha a jogi indokolás nem tartalmazza a törvényben előírtakat. 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 alapossgal 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]}. A jelen ügyben a jogerős ítélet indokolása a törvényi követelményeknek megfelel, az egyértelműen tartalmazza, hogy a másodfokú bíróság döntését mire alapította, így ezen indokok és a felülvizsgálati kérelem tartalma lehetővé teszi a jogerős ítélet felülvizsgálatát az alábbiak szerint.

[44] A felperes felülvizsgálati kérelmében valamennyi keresete vonatkozásában kérte a jogerős ítélet felülvizsgálatát eljárási és anyagi jogszabálysértésekre hivatkozva. A felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértések az alábbi indokok miatt nem eredményezhették a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését.

[45] A Kúria Pfv.2. sorszámú végzésével a felülvizsgálati kérelmet a használati díj megfizetése iránti, valamint a birtokvédelmi kereset vonatkozásában hivatalból elutasította, így ezekre a felülvizsgálat nem terjedt ki. Erre figyelemmel a felülvizsgálat tárgya kizárólag a tulajdonjog védelmi keresetről való döntés. A Kúria ezért a használati díjjal és a birtokvédelmi keresettel kapcsolatban állított jogszabálysértéseket érdemben nem vizsgálhatta, az ezekkel kapcsolatos hivatkozásokat nem vehette figyelembe, mert az azok alapjául szolgáló kérdések nem képezték a felülvizsgálat tárgyát.

[46] A felperes a tulajdon- és birtoksértő állapot megszüntetése iránti keresetét elsődlegesen a Ptk. 115. § (3) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 188. § (2) bekezdésére és a 192. §-ára, használati díj megfizetése iránti keresetét a Ptk. 195. § (3) bekezdésére alapította. A felperes mindegyik igényét arra alapozta, hogy az alperes a közművezetékeinek a felperesi lakásba – engedélye nélkül – történt beépítésével gátolja tulajdonosi jogainak zavartalan gyakorlását, az alperes jogalap nélkül birtokolja a felperesi lakás egy részét, ezért kérte a tulajdon- és birtokháborítás megszüntetését, valamint a jogalap nélküli birtokláshoz kapcsolódó hasznok megtérítését használati díj megfizetésével. A felperes valamennyi perben érvényesített igénye így a tulajdonosként őt megillető tulajdonjog tartalmából és védelméből ered.

[47] A tulajdonjog tartalmát alkotja a birtoklás joga (Ptk. 98. §), a használat és a hasznok szedésének joga (Ptk. 99-111. §), valamint a rendelkezési jog (Ptk. 112-114. §). A tulajdonjog védelmét biztosító tulajdonjogi igények a tulajdonost illetik meg tulajdonjoga megsértőjével szemben, mert az abszolút szerkezetű tulajdonjog megsértésével közöttük egy relatív szerkezetű jogviszony jön létre. A tulajdonjogi igény a tulajdonjog gyakorlásának kizárólagosságát biztosítja: ha valaki a tulajdonjog tárgyára őt meg nem illető befolyást gyakorol, a tulajdonosnak követelési joga támad vele szemben a jogsérelem jóvátétele iránt. A tulajdont érő jogsértés lehet teljes (a tulajdon tárgyának a tulajdonos hatóköréből való teljes elvonása, a tulajdonjog gyakorlásának teljes ellehetetlenítése) vagy részleges (beavatkozás a tulajdonjog zavartalan gyakorlásába), és a tulajdonjog védelmének eszköztára is ehhez igazodik. A tulajdonjog védelmére több jogintézmény szolgál: egyebek mellett tulajdonosi önhatalom a birtokvédelem szabályai szerint [Ptk. 115. § (2) bekezdés, 190. §]; a tulajdont érő teljes jogsértés esetén a szoros értelemben vett tulajdoni kereset (*rei vindicatio*) a tulajdonjog elismerése és a dolog visszaadása iránt [Ptk. 115. § (3) bekezdés második fordulat]; részleges jogsértés esetén a tulajdonjog kizárólagossága (tulajdonháborítás megszüntetése) iránti kereset (*actio negatoria*) a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetése iránt [Ptk. 115. § (3) bekezdés első fordulat].

[48] A jelen ügyben a felperes mindegyik igényét tulajdonjogából, valamint az annak tartalmát képező birtokláshoz való jogából eredeztette: kereseteit arra alapította, hogy az alperes jogellenes behatásával gátolja tulajdonjoga zavartalan gyakorlását, a felperesi lakás birtoklását zavarja, annak egy részét jogalap nélkül birtokolja. A jogerős ítélet szerint a felperes által érvényesített igényekről való döntés azon alapult, hogy a felperes hozzájárult a közművezetékek átvezetéséhez, azok helyét egyeztetést követően jelölték ki, így a felperes díjfizetési kötelezettség nélkül felhatalmazta az alperest e tevékenység elvégzésére, a csatornavezeték pedig közös tulajdonban áll, amit az alperes a felperes szükségtelen zavarása nélkül használ [83], [85], [88]-[89]. A felülvizsgálati kérelem részleges hivatalbóli elutasítására figyelemmel a felülvizsgálatnak nem tárgya a birtokvédelmi kereset, valamint a használati díj megfizetése iránti kereset: az ezekkel kapcsolatos döntéssel a zavarás (behatás) jogellenessége, a felperesi lakás egy része alperesi birtoklásának jogalapja, valamint csatornavezeték közös tulajdona és annak szükségtelen zavarás nélkül használata jogerősen elbírált, ezeket a felülvizsgálat sem érintheti.

[49] A Kúria Pfv.I.21.111/2019/31. számú, BH2022. 12. számon közzétett határozatának [40]-[43] bekezdéseiben is írtak szerint a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 2. § (1) bekezdése és 6. §-a alapján a bíróságok a vitássá tett vagy

megsértett jogról véglegesen döntenek, valamint a bíróság határozata mindenkire kötelező. A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanazok a felek az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben vitássá tehessék (anyagi jogerő). A BH2002. 235. számú határozatban kifejtettek szerint az ítélt dolog tárgya a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb nem tehető vitássá, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el. Az anyagi jogerő joghatása, hogy a peresített jogviszony alapján a feleket megillető jogokat és az őket terhelő kötelezettségeket végérvényesen meghatározottnak kell tekinteni {Kúria Pfv.V.22.665/2017/3. [14]}.

[50] Az anyagi jogerő [Pp. 229. § (1) bekezdés] pozitív hatása tehát, hogy az ítéletben elbírált jogot a felek nem tehetik vitássá, valamint az a bíróságok számára is irányadó. A jelen felülvizsgálati eljárásnak nem tárgya a birtokvédelmi, valamint a használati díj megfizetése iránti keresetekkel érvényesített és a másodfokú bíróság által jogerősen elbírált jog: a felperesnek mint birtokosnak birtoklása alperesi zavarásának megszüntetéséhez való joga (Ptk. 188. §), valamint a felperesnek mint birtoklásra jogosultnak az alperes jogalap nélküli birtoklásából eredő használati díj követeléséhez való joga [Ptk. 193. § (1) bekezdés, 195. § (3) bekezdés]. A felülvizsgálattal nem érinthető jogerős ítélet a Kúria számára is irányadó. Ez magában foglalja azt is, hogy a jelen felülvizsgálati eljárás keretein kívül eső, jogerősen elbírált jogok alapjául szolgáló releváns tények és okfejtések ugyancsak irányadók. Ebből következően a felülvizsgálat tárgyát képező tulajdonjog kizárólagossága (tulajdonháborítás megszüntetése) iránti keresetről való döntés felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértéseinek a vizsgálata során is abból kell kiindulni, hogy a felperes hozzájárult a közművezetékek átvezetéséhez, azok helyét egyeztetést követően jelölték ki, így a felperes díjfizetési kötelezettség nélkül felhatalmazta az alperest e tevékenység elvégzésére, a csatornavezeték pedig közös tulajdonban áll, amit az alperes a felperes szükségtelen zavarása nélkül használ. A felülvizsgálati kérelemnek ezért az ezekkel ellentétes hivatkozásai – az anyagi jogerő pozitív hatása miatt – alaptalanok. A tulajdonjog kizárólagossága (tulajdonháborítás megszüntetése) iránti keresettel összefüggésben állított jogszabálysértések így fennállásuk esetén sem vezethetnek eltérő érdemi döntésre, ezért azoknak az ügy érdemi elbírálására nincs lényeges kihatásuk. Az ügy érdeme szempontjából irreleváns, hogy a felperes tulajdonjoga vagy a tulajdonjogából eredő birtoklási joga alapján érvényesít-e igényt, mert a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem érintett rendelkezései alapján a zavarás (behatás) nem jogellenes, az alperes jogalappal rendelkezik a felperesi lakás egy részének a birtoklására, valamint a közös tulajdonban álló csatornavezeték a felperes szükségtelen zavarása nélkül használja. A felperes Pfv.10. sorszámú észrevételében maga is arra hivatkozott, hogy a használati díjigény iránti keresete tartalmilag elválaszthatatlan tulajdonvédelmi igényétől. A használati díjra vonatkozó kereset pedig jogerősen elbírált, amelyre figyelemmel már nem tehető vitássá [Pp. 229. § (1) bekezdés], hogy az alperes jogalappal rendelkezik a felperesi lakás egy részének a birtoklására [Ptk. 195. § (3) bekezdés, 193. § (1) bekezdés].

[51] Mindezekre figyelemmel a Kúria nem állapította meg, hogy a jogerős ítélet sértené a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[52] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperes ügyvédi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg figyelemmel arra, hogy az alperes nem csatolt a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó ügyvédi díjmegállapodást.

[53] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján.

[54] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2025. január 14.

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