



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.353/2021/6.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Harter Mária bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: dr. Madarasz Mária ügyvéd

Az I. rendű alperes: Alperes1

Az I. rendű alperes képviselője: Lovász Andrásné dr. ügyvéd

A per tárgya: többlehasználati díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

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

Fővárosi Törvényszék 43.Pf.632.305/2021/7.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 11.P.XX.22.227/2019/50/I.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt 320.378 (háromszázhuszezer-háromszázhetvennyolc) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli ingatlan a felperes és az I. rendű alperes 2/8-6/8 arányú közös tulajdonában állt, és azt a korábbi II-V. rendű alperesek javára bejegyzett jogok terhelték. A közös tulajdont az elsőfokú bíróság a felek egyezségének jóváhagyásával megszüntette.

[2] Az ingatlanon egy lakóépület áll, két lakrésszel. A felperes a tulajdoni hányadát édesanyja halála után szerezte meg örökléssel és ajándékozással. A felek között nincs megállapodás az ingatlan egésze használatának a megosztására. Az egyik lakrészben haláláig, 2011-ig a felperes édesanyja élt, azóta senki nem lakik ott, a felperes abban ingóságokat

tárolt. A felperes lakrésze rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotú lett, közüzemek nem szolgálják, a szolgáltatások megszüntetése érdekében a felperes járt el.

A kereset és az I. rendű alperes védekezése

[3] A felperes a 2017. március 1-től 2020. december 31-ig terjedő időre 3.250.961 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

[4] Indokolása szerint az I. rendű alperes magatartása miatt legkésőbb 2017. március 1-től nem tudja használni az ingatlant, az általa ekkoriban indított birtokvédelmi eljárásban az I. rendű alperest marasztalták is. Ettől az időponttól az I. rendű alperesnek felróhatóan nem tudott birtokba lépni. Édesanyja halála után az I. rendű alperes a teljes ingatlant birtokba vette, a zárat folyamatosan lecserélte, olyan állapotokat alakított ki, hogy az ingatlanrész megközelítése nehézségbe ütközött. Az I. rendű alperes 2017. június 23-án őt az ingatlan kiürítésére is felszólította. A többlethasználati díj iránti igény tulajdonjoga alapján megilleti függetlenül attól, hogy birtokba kívánta-e venni a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt. Az I. rendű alperes az állandó zárcserékkel és az ingatlanon kialakított állapotokkal megfosztotta őt a használat lehetőségétől.

[5] Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását.

[6] Indokolása szerint a felperes ingatlanrésze édesanyja halála óta használaton kívül van, oda a felperes bármikor be tudott volna jutni. A birtokvédelmi eljárások nem a felperes lakrészére, hanem a közös használatban lévő udvaron elhelyezett építési anyagokra vonatkoztak. A szükséges zárcseréket követően az új kulcsokat mindig megküldte a felperesnek, valamint azokat átvehette a szomszédban lévő üzletben is, így a lakrészébe bármikor szabadon bejuthatott.

Az első- és a másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. rendű alperest 3.203.775 forint megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[8] Indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:73. § (1) bekezdése, az 5:74. §-a és az 5:75 §-a alapján a felperest a perbeli időszakra megilleti a szakértő által meghatározott összegű többlethasználati díj. A felperes az ingatlant 2017. március 1-től nem használja, azt az I. rendű alperes tartja birtokban, aki a kapun többször zárat cserélt, az ingatlanon építési anyagokat, törmeléket, autóalkatrészeket halmozott fel, ezzel elzárta a felperest a korlátlan, háborítatlan és rendeltetésszerű használatától. Ez akkor is igaz, ha az I. rendű alperes a zárcseréket követően a kulcsot megküldte a felperesnek vagy ahhoz hozzáférést biztosított, illetve az ingatlanon felhalmozott anyagokat felhívásra eltávolította.

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

[10] Indokolása szerint a közös tulajdonból nem következik automatikusan a többlethasználati díjra való jogosultság. A Ptk. 5:74-5:75. §-a alapján a tulajdonostárs többlethaszonhoz jut, ha a tulajdoni hányadánál, illetve az az alapján kialakult használati rend szerintinél többet használ. A többlethasználat ténye azonban önmagában nem jogosítja fel a másik tulajdonostársat használati díj érvényesítésére. A többlethasználat csak akkor keletkeztet díjfizetési kötelezettséget, ha a tulajdonostárs a dolgot vagy annak a tulajdoni hányadát meghaladó részét kizárólagosan használja. A kizárólagosság azt jelenti, hogy a másik tulajdonostársat egyúttal elzárja az őt megillető használat lehetősége elől. A többlethasználati díj megfizetésére fel kell szólítani a tulajdonostársat. A felperest terhelte

annak bizonyítása, hogy az I. rendű alperes részéről a felperest kizáró kizárólagos használat valósult meg.

[11] Értékelése szerint a fenti tényálláselemek nem valósultak meg a perbeli esetben. A felperes nem állított és nem is bizonyított a tulajdonjogon túli, a többlehasználati díj iránti igényt megalapozó tényálláselemeket. Nem állította és nem bizonyította, hogy a saját ingatlanrészébe be kívánt költözni, azt használni kívánta, erre az I. rendű alperest felszólította, és azt kizárólag amiatt nem tehette meg, mert attól az I. rendű alperes megfosztotta. Ezzel szemben a másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperesi ingatlanrészt senki nem lakta a perbeli időszakban, azt kizárólag a felperes használta ingóságok tárolására. A felperes így nem volt elzárva az I. rendű alperes által sem az ottlakástól, sem a használattól, saját ingatlanrészét használta is.

[12] A felperes ezért nem jogosult semmilyen többlehasználati díjra, de különösen nem felszólítás nélkül, egy bizonyításra alkalmatlan – a lakhatatlan, közüzemi szolgáltatástól mentes, lelakott, 40 m²-es felperesi ingatlanrészt havi 68.000 forint díj ellenében bérbeadhatónak tételező – szakértői vélemény alapján meghatározott, a megváltási ár közel felét kitevő díjra. A másodfokú bíróság ezért a többlehasználati díjra való jogosultságot feltételező tényálláselemek hiányában az elsőfokú bíróság ítéletét teljeskörűen – tényállásában, érdemi döntésében és jogi indokolásában – megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[13] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:74. §-át és az 5:75. §-át, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdését és a 221. §-át.

[14] Indokolása szerint okiratokkal bizonyította és az I. rendű alperes sem vitatta, hogy már édesanyja életében probléma volt az ingatlan használatával, így édesanyja kénytelen volt a hatóságokhoz fordulni. Fényképfelvételekkel bizonyította és az I. rendű alperes sem vitatta, hogy édesanyja halálát követően az I. rendű alperes a teljes ingatlant birtokba vette és olyan állapotokat alakított ki, amelyek miatt nehézségbe ütközött az ingatlanrész megközelítése is. Nem vitatott tényállítás volt, hogy az I. rendű alperes a zárat folyamatosan lecserélte, amelyek kulcsát időközönként megküldte neki, illetve a szomszédban lévő üzletből tudta a kulcsokat elkérni, így akadályozva volt az ingatlanba való bejutásban. Megpróbálta az ingatlant használni, hasznosítani és értékesíteni, de az I. rendű alperes miatt ott olyan állapotok uralkodtak, hogy ez nem volt lehetséges, amit birtokvédelmi határozat igazol. Az I. rendű alperes a teljes ingatlant kizárólagosan használta és birtokolta az általa önkényesen kialakított körülményeknek köszönhetően. Az I. rendű alperes 2017 júniusában levélben hívta fel őt az ingatlan kiürítésére. Amikor bejutott az ingatlanba, akkor azt tapasztalta, hogy édesanyja ingóságai eltűntek, rongálás történt, ezért bontotta fel a közműszolgáltatókkal a szerződést. A másodfokú bíróság az I. rendű alperes által előadott, de nem bizonyított tényállásokat elfogadta, ugyanakkor az általa okiratokkal bizonyított tényállításokat nem vette figyelembe. A perben ő igazolta, hogy az ingatlan mely része tartozik a kizárólagos használatába. A tulajdoni hányadához tartozó garázs rész használata tekintetében pedig az I. rendű alperes elismerte annak kizárólagos használatát. E körben az I. rendű alperes az édesanyjával kötött használati megállapodásra hivatkozott, de azt nem bizonyította.

[15] A többlehasználati díj iránti igény tulajdonjogából eredően megilleti őt függetlenül attól, hogy birtokba kívánta-e a venni a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt. Az I. rendű alperes nyilatkozatai ellentmondásosak, mert egyrészt állította, hogy mindvégig biztosította a bejutást, másrészt viszont az ingatlan kiürítésére szólította fel őt. A bírói gyakorlat szerint a tulajdonostárs pénzbeli térítést igényelhet, ha tulajdonostársra jogellenesen

elzárja a használatától (BH1992. 313.), attól az időponttól, amikortól joggyakorlását megakadályozza. Nem annak van jogi jelentősége, hogy az I. rendű alperes ténylegesen nem használta a teljes ingatlant, hanem annak, hogy a másik tulajdonostársat jogellenesen elzárta a birtoklás és a használat elől, amit a csatolt okiratok, fényképfelvételek és a szakvélemény is bizonyít. A Kúria Pfv.I.20.485/2013. számú ügyében meghozott határozat alapján arra hivatkozott, hogy a többlethasználati díj iránti igényt nemcsak a díjfizetési felszólítás, hanem az is megalapozza, ha a tulajdonostárs a birtoklásnak az őt részben kizáró módját kifogásolja vagy azt sérelmezi. Az I. rendű alperes az állandó zárcserékkel, valamint az ingatlanon kialakított állapottal megfosztotta őt a rendeltetésszerű használat lehetőségétől. A bírói gyakorlat alapján az ingatlan használatától történt tényleges megfosztás időpontjától érvényesítheti többlethasználati díj iránti igényét.

[16] A másodfokú bíróság a peradatok hibás mérlegelésével állapította a szükséges tényálláselemek hiányát. Nem egyértelmű, milyen tényadatokból vonta le azt a következtetést, hogy nem volt elzárva az ottlakástól és a használatától, miközben az I. rendű alperes a rendeltetésszerű használatot akadályozó állapotokat alakított ki. A másodfokú bíróság indokolási kötelezettségét sem teljesítette a régi Pp. 221. §-ának megfelelően, mert döntéséből nem derül ki, hogy a szakvéleményt miért tekintette bizonyításra alkalmatlannak, illetve az elsőfokú bíróság által részletesen kifejtett jogi érvelés miért nem fogadható el (rég Pp. 206. §). A felmerült szakkérdésre a szakvélemény választ adott, amit az I. rendű alperes észrevételezett, de a szakértő ezt is megválaszolta. Ezt követően az I. rendű alperes nem vitatta a szakvéleményben foglaltakat. A másodfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének a megsértésével foglalt állást a többlethasználat kérdésében, de egyetlen konkrét tényre vagy bizonyítékra sem hivatkozott. A megállapított tényállás eltér a bizonyítás anyagától, iratellenes, a bizonyítékok egybevetése és értékelése okszerűtlen.

[17] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[18] Indokolása szerint a jogerős ítélet megfelel a jogszabályoknak és a bírói gyakorlatnak. A felperes édesanyjával volt kialakult használati rend. Az édesanya életében felmerült problémák nem a használat mértékére, hanem az ő részében lakók magatartására vonatkozott. A birtokvédelmi határozatban megjelölt állapotok azért alakultak ki, mert tetőjavítást kellett végezni, amihez a felperes nem járult hozzá. A folyamatos használat és az olcsó zárok miatt többször kellett zárcserét végezni, de ez nem korlátozta a felperes ingatlanhasználatát. A kulcsokat megküldte a felperesnek, vagy azokat a szomszéd üzletben bármikor átvehette. A birtokvédelmi határozat nem azért keletkezett, mert a felperes nem tudta az ingatlanrészét használni; az az udvaron tárolt építőanyagok eltávolítására vonatkozott, nem pedig a felperesi ingatlanrész használatára. A felperes bármikor bejuthatott az ingatlanrészébe, ott ténylegesen többször járt is. A többlethasználati díj nem alanyi jogon jár a tulajdonostársnak. Nem állapítható meg, hogy jogellenesen megfosztotta a felperest tulajdoni hányada használatától. A felperes soha nem kívánta használni az ingatlanrészét, ebben őt a műszaki és a kiürítetlen állapot akadályozta, nem pedig ő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi 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.

[20] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályokkal ellentétesen nem állapította

meg, hogy a közös tulajdonú ingatlanon az I. rendű alperes tulajdonostárs részéről többlethasználat valósult meg, mivel jogellenesen elzárta őt a tulajdoni hányada szerinti használatától. Emiatt a többlethasználati díj iránti igényét a másodfokú bíróság megalapozatlanul utasította el. A Kúria a jogerős ítéletet e körben vizsgálta felül.

[21] A Ptk. 5:22. §-a, valamint az 5:74-5:75. §-a alapján a közös tulajdonban álló dolog birtoklására és használatára mindegyik tulajdonostárs jogosult a többiek jogai és jogos érdekei sérelme nélkül, a dolog haszna a tulajdoni hányadok arányában illeti meg őket. A Ptk. e rendelkezései tartalmukban megegyeznek a korábbi szabályozással, így az azzal kapcsolatos gyakorlat továbbra is irányadó.

[22] A Kúria Pfv.V.21.135/2019/6. számú, BH2021. 139. számon közzétett határozatának [48] bekezdésében is abból indult ki, hogy közös tulajdon esetén főszabályként a használat valamennyi tulajdonostársat az egész dologra nézve illeti meg. Ennek alapja a közös tulajdon jogi fogalma, miszerint egyazon tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott (eszmei) hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak között ebből következően nem a dolog, hanem az azon fennálló tulajdonjog van megosztva. Jogi értelemben ezért az egyes tulajdonostársak részéről – osztatlan használat mellett – nem valósulhat meg többlethasználat. Más a helyzet, ha a tulajdonostársak szótöbbséges határozattal döntöttek a birtoklás és használat kérdésében, illetve megállapodás jött létre közöttük e tárgyban vagy ennek hiányában a birtoklás, használat körében a bíróság határozatot hozott. Megállapodás esetén a tulajdonostársak között sajátos – a közös tulajdoni jogviszonyon alapuló – kötelmi jogviszony keletkezik. A használat módjára létrejött és egyoldalúan meg nem változtatható szerződésben a tulajdonostársak szabadon megállapodhatnak a dolog használatának térbeni, időbeni megosztásában, amelynek keretében az egyik tulajdonostársat az egész ingatlan használatára is feljogosíthatják. Ha úgy döntenek, hogy kizárólagosan használható ingatlanrészeket alakítanak ki – akár a tulajdoni hányaduknak megfelelően, akár ettől eltérően –, mindegyik tulajdonostárs csak a saját részét használhatja. Amennyiben a tulajdonostársak kizárólagos használati részeket határoznak meg, a megállapodás részeként az esetleges többlethasználat ellenértékéről vagy ingyenességéről is dönteniük kell. Mindezekre tekintettel többlethasználati díjról jogi értelemben csak akkor van szó, ha a közös tulajdonú ingatlan használati módja szabályozott. Ezzel egyező álláspontot fogadott el a Kúria a Pfv.I.20.072/2013/3. számú határozatában is.

[23] Tényszerűen ugyanakkor előfordulhat, hogy valamelyik tulajdonostárs a másik tulajdonostársnak oly módon nem biztosítja a használatilag meg nem osztott ingatlanra vonatkozó joga gyakorlását, hogy annak birtoklásától, használatától őt jogellenesen elzárja. Ez esetben azért járhat többlethasználati díj, mert az egyik tulajdonostárs – a többiek jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével – lényegében kizárólagos használatot valósít meg a közösen használandó ingatlanon. A Kúria Pfv.I.21.107/2020/14. számú határozatának [23] bekezdésében is kiemelte: töretlen a bírói gyakorlat abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra – a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében – nincs módja, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja. Ezt az álláspontot rögzítette a felperes által felhívott BH1992. 313. számú eseti döntés is, továbbá ennek megfelelő döntés született a Pfv.I.20.485/2013/5. számú kúriai ítéletben. Ez utóbbi szerint, ha a tulajdonostárs a tulajdoni hányadához képest a közös tulajdonban álló ingatlanból természetben nagyobb hányadot birtokol, és ily módon a másik tulajdonostársat a birtoklásból részben vagy egészben kizárja, a tulajdonostárs többlethasználati díjra tarthat igényt. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a tulajdonostársak a használat módját egymás között rendezik, de az egyik tulajdonostárs a megállapodástól eltérően használja az ingatlant.

A birtoklás akkor sérti a másik tulajdonostárs jogait és a dolog használatához fűződő törvényes érdekét, amikor a másik tulajdonostárs a birtoklásnak az őt részben kizáró módját kifogásolja, vagy azt sérelmezi, hogy a másik tulajdonostárs nem tartja be a megállapodásban foglaltakat.

[24] Az irányadó tényállás szerint a felek között nincs mindkét fél által elfogadott megállapodás az ingatlan egésze használatára. A másodfokú bíróság által pontosított tényállásból is csupán az tűnik ki, hogy az ingatlanon álló lakóépület egyik lakrészét használta a felperesi jogelőd kizárólagosan. E tényadatok mellett a jelen perben nem a használati renddel kapcsolatos megállapodás megszegésének, hanem a közösen használandó ingatlan vonatkozásában annak volt jelentősége, hogy az I. rendű alperes a felperest a birtoklási, használati joga gyakorlásától jogellenesen elzárta-e, mert csak ebben illetheti többlethasználati díj. A jogerős ítélet tehát helyesen foglalt állást akként, hogy a többlethasználat ténye önmagában nem jogosítja fel a másik tulajdonostársat használati díj érvényesítésére. A jogerős ítélet álláspontja összhangban áll az irányadó jogszabályokkal és az ezen alapuló bírói gyakorlattal, így nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogszabályokat.

[25] A felperes többlethasználati díj iránti igényét ennek megfelelően arra alapította, hogy az I. rendű alperes a teljes ingatlant kizárólagosan birtokolta, használta, és őt annak használatától jogellenesen elzárta. A másodfokú bíróság e tényállításra figyelemmel helyesen vizsgálta, hogy az I. rendű alperes részéről megvalósult-e a felperest kizáró kizárólagos használat a közös tulajdonú ingatlanon. A felperes felülvizsgálati kérelmében e körben hivatkozott a másodfokú bíróság jogszabálysértő bizonyítékértékelése.

[26] A felülvizsgálat a jogerős határozat jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló – így részleges átszarmaztató hatályú – rendkívüli perorvoslat, ezért érvényesül a felülmérlegelés korlátozottsága {Kúria Pfv.III.20.512/2020/14. [64]}. A Kúria következetes gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárásban nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének, jogszabálysértést csak a bizonyítékok okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg (BH1999. 44.). Nem ad alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére az, ha az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna; az minősíthető okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.I.21.474/2011/10., megjelent: BH2013. 119.). A fentiekből következően, ha a jogerős ítélet bizonyítékértékelése iratellenes, okszerűtlen vagy logikai ellentmondást tartalmaz, a bizonyítékokból csak egyfajta, a jogerős ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni, akkor helye van a bizonyítékok Kúria általi felülmérlegelésének. Ennek eredményeként lehetséges a jogerős ítéletben megállapított tényállástól eltérő tények megállapítása. Ha pedig a fél felülvizsgálati kérelmében az érdemi döntés alapjául szolgáló anyagi jogszabály megsértését is állítja, akkor a Kúria a döntéshez szükséges – a felülmérlegelés eredményeként megállapított – tények alapján hozhat új érdemi határozatot [régi Pp. 275. § (4) bekezdés].

[27] A másodfokú bíróság azonban a felek előadását és a bizonyítékokat összességükben értékelte, amely nem iratellenes, nem okszerűtlen és nem tartalmaz logikai ellentmondást. A felperes édesanyja életében a felperes által kezdeményezett eljárás tárgya nem az ingatlan túlhasználata, hanem az I. rendű alperes bérlőinek a magatartása volt (11.P.XX.20.501/2017/1/F/3.). Édesanyja halála után a felperes nem költözött be az ingatlanba, annak általa történt használatával kapcsolatban pedig részben ellentmondó nyilatkozatokat tett. Állította, hogy azt az I. rendű alperes teljesen birtokba vette és kizárólagosan használta (11.P.XX.22.227/2019/11.), azért vannak ott dolgai, mert édesanyja

halála óta oda nem tudott bejutni (11.P.XX.22.227/2019/39. 3. oldal első bekezdés); a zárcserék után az I. rendű alperes mindig küldözgette a kulcsokat, mégsem tudott oda egyáltalán bejutni 2011 óta (11.P.XX.22.227/2019/39. 3. oldal utolsó bekezdés). A felperes ugyanakkor azt is állította, hogy az ingatlan értékesítése érdekében általa megbízott ingatlanos több alkalommal, vevőkkel együtt járt az ingatlanban úgy, hogy a kulcsot elkérte a szomszéd üzletből (11.P.XX.22.227/2019/39. 4. oldal második bekezdés). Azt is előadta, hogy egyetlen alkalommal (11.P.XX.22.227/2019/39. 4. oldal hetedik bekezdés), majd egyszer-kétszer (11.P.XX.22.227/2019/39. 4. oldal nyolcadik bekezdés) tudott bemenni, és ekkor szereltette le a közműveket. 2017. augusztus 16-i feljelentésében előadta, bár levélben kapott kulcsot az I. rendű alperestől, úgy tudott bejutni a lakásba, hogy a kaput a szomszédban lévő panzió alkalmazottja nyitotta ki neki (11.P.XX.22.227/2019/44/3.). 2015-ben a felperes birtokvédelmi kérelmét elutasították, mert rendelkezik kulccsal az ingatlanhoz, az építési törmelék udvaron történő tárolása pedig nem fosztotta meg a birtokától és abban nem is zavarta (11.P.XX.20.501/2017/1/F/5.). 2017-ben ugyanakkor kötelezték az I. rendű alperest a felperes használatában lévő ingatlanrészről a szemét, az építési hulladék és az egyéb ingóságok eltávolítására, mert azok gátolják a felperest ingatlanrésze használatában (11.P.XX.22.227/2019/8/5.). A 2020. július 13-i szakértői helyszíni szemle adatai szerint a két telekrészt nagyrészt deszkakerítés választja el, az ingatlan nem lakott, mind a két lakrész elhanyagolt, felújítást igénylő, az általános karbantartási munkák elmaradását mutatják (11.P.XX.22.227/2019/31.). A felperes korábban csak a közös tulajdon megszüntetését kérte: 2016-ban ezzel kereste meg az I. rendű alperest (11.P.XX.20.501/2017/1/F/6.), majd 2017 februárjában ezért indította meg a peres eljárást. Eredetileg a perben sem érvényesített az ingatlan használatával kapcsolatos igényt, kizárólag a közös tulajdon megszüntetését kérte, és csak 2020. január 15-én terjesztette ki keresetét a többlethasználati díj megfizetésére. A másodfokú bíróság a felperes előadásai és a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelésével juthatott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes nem zárta el a felperest az ingatlan használatától, a felperes a megvalósult tároláson kívül ténylegesen nem akarta használni az ingatlant. A bizonyítékokból nem csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni, ezért nincs helye a bizonyítékok felülmérlegelésének. Erre figyelemmel a jogerős ítélettel megállapított tényállás a felülvizsgálati eljárásban is irányadó volt.

[28] A Kúria következetes gyakorlata szerint az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság döntését mire alapította. Az ügy eldöntése szempontjából jelentős kérdésekre kiterjedő indokolással a bíróság eleget tesz jogszabályi kötelezettségének. Nem jelenti az indokolási kötelezettség megsértését, ha a jogerős ítélet külön nem tér ki a fél által felhozott valamennyi érvre, elegendő a bíróság mérlegelési szempontjait és jogi álláspontját tartalmaznia (Kúria Pfv.III.20.737/2019/4., Pfv.III.20.512/2020/14., Pfv.III.20.064/2022/4.). Az indokolt hatósági döntéshez való jog semmiképpen sem jelentheti azt, hogy az ügyben eljáró bíróságot a felek valamennyi érvelése tekintetében részletes indokolási kötelezettség terhelné {7/2013. (III. 1.) AB határozat Indokolás [31]}. A bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása; az indokolásnak az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre kell kiterjednie {26/2020. (XII. 2.) AB határozat Indokolás [22]}.

[29] A másodfokú bíróság döntését arra alapította, hogy a felperes saját előadása sem támasztja alá, hogy a saját lakrészébe be akart költözni, azt használni kívánta, erre az I. rendű alperest felszólította, és használata kizárólag azért nem valósulhatott meg, mert attól őt az I. rendű alperes elzárta. Ezzel szemben a felperes lakrészét senki nem lakta, azt kizárólag a

felperes használta ingóságok tárolására, így a használattól nem volt elzárva. A másodfokú bíróság a döntését az érvényesített jog alapjául szolgáló tényálláselemek hiányára alapította, ennek okait megjelölte, így indokolási kötelezettségét teljesítette.

[30] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi és eljárási jogszabályokat, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[31] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő I. rendű alperes ügyvédi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

[32] A felperes teljes személyes költségmentességére figyelemmel meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése értelmében alkalmazandó, a költségmentesség bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a alapján.

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

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

Budapest, 2022. október 13.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró