

A Kúria az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bass László ügyvéd) által képviselt felperesnek az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Miklósvári György ügyvéd) által képviselt alperes ellen birtokvédelem iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 16.P.XII.23.320/2010. számon folyamatban volt és a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 52.Pf.638.496/2011/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 28. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.638.496/2011/4. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezését - az alperes által fizetendő teljes perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 (Egyszázezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes társasháznak 5 albetétje van; a perbeli albetétben nyilvántartott lakás az alperes tulajdona. A felperes alapító okirata II. rész A. pontja szerint a lépcsők, a lépcsőház és a lépcsőfeljárók a tulajdonostársak közös tulajdonába tartoznak. A IV/3. pont úgy szól, hogy a közös tulajdonban lévő telek, épületrész használatára és a birtoklására a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A felperes 2010. április 9-én megtartott közgyűlésén meghozott 5. számú határozat rögzíti: „A tetőtérbe való feljutás a alperes tulajdonos által kizárólagosan használt lépcsőházon keresztül vezet. A közgyűlés felszólítja alperes tulajdonostársat, hogy három napon belül biztosítson a közös képviselő számára olyan feltételeket, hogy a közös tulajdonban lévő tetőtérbe bármikor belátása szerint bejuthasson. Az alperes tulajdonos a lépcsőház bejárati ajtajához kulcsokat a fenti határidőben adja át a közös

képviselő részére. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy jelen határozat végrehajtása érdekében minden szükséges intézkedést megtegyen a társasház nevében és érdekében."

A felperes keresetében - a többi között - kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: az alperes a lépcsőház lezárásával a közös tulajdon birtoklásától jogalap nélkül fosztotta meg, és az alperest kötelezze az eredeti állapot helyreállítására. Másodlagos kérelme annak a megállapítására irányult, hogy az alperes a fenti magatartásával zavarja a társasházi közös tulajdon zavartalan birtoklásában és kéri az alperes kötelezését a zavarás megszüntetésére oly módon, hogy adjon kulcsot a közös képviselőnek a lépcsőház ajtajához.

Keresetének indokául előadta, hogy az alperes a közös tulajdonban álló lépcsőházat kulccsal lezárta és oda kizárólag az ő személyes jelenlétében, előzetesen egyeztetett időpontban teszi lehetővé a bejutást. Hivatkozott arra is, hogy a társasház tetőterét és a közös kéményeket kizárólag a perbeli lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, ezért a kizárólagos használat sérti a társasház, illetve a tulajdonostársak jogos érdekeit.

Az alperes e kereseti kérelem vonatkozásában is a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy 1958 óta használja családjával háborítatlanul a perbeli lépcsőházat. Ez ellen a tulajdonostársak nem emeltek kifogást. A tulajdonostársak között 1991. július 2. napján létrejött egy közös nyilatkozat, amely szerint a felek meghatározták, hogy a ház közös tulajdoni részei közül melyik, kinek a kizárólagos használatában áll. Az alperes közjegyző előtt 2005. január 26. napján nyilatkozatot tett, miszerint kötelezettséget vállalt, hogy az általa beépítésre került tetőteren, illetve értelemszerűen a lépcsőházon keresztül a kéményekhez való feljutást lehetővé teszi. Hivatkozott a társasház 1993. október 18-i közgyűlési jegyzőkönyvére, amelyben a tulajdonostársak közös akaratukat fejezik ki, miszerint a lépcsőházat kizárólagos jelleggel használhatja.

Az elsőfokú bíróság e kereseti kérelem vonatkozásában a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában rámutatott, hogy a perbeli esetben egy olyan lépcsőházzal van szó, amelyen keresztül kizárólag egyetlen lakás közelíthető meg, nevezetesen az alperesé, illetve ezen keresztül lehet feljutni a tetőre. Tényként állapította meg, hogy az alperes tulajdonában álló albetétnek a lépcsőház földszinten lévő ajtaja egyben magának a lakásnak is a bejárati ajtaja. Ez az állapot több mint negyven éve áll fenn, ebből következően a tulajdonostársak között ráutaló magatartással szerződés jött létre a használat rendezése körében, méghozzá oly módon, hogy ezt a bejárót kizárólagosan az érintett albetét mindenkori tulajdonosa, illetve birtokosa használja. Ebből

következően az alperes nem követett el birtokháborítást azzal, hogy a lépcsőházkaput folyamatosan zárva tartja. Utalt arra is, hogy a felperes az eljárás során nem bizonyította: a szükséges esetekben az alperes ne tette volna lehetővé a lépcsőházon keresztül az ingatlan tetőszerkezetére történő feljutást.

A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a fenti kereseti kérelmének a teljesítését is.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a felperest a költségei megfizetésére is a Pf/3/A/1. sorszám alatt csatolt ügyvédi munkadíj-megállapodásra figyelemmel.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta és megállapította, hogy az alperes zavarja a felperest a birtoklásban azzal: nem biztosítja a felperes közös képviselőjének az épület lépcsőházába való zavartalan bejutást. Kötelezte az alperest, hogy nyolc napon belül biztosítson kulcsot a felperes közös képviselője részére a lépcsőház bejárati ajtajához. A másodfokú bíróság a tényállást annyiban pontosította, hogy a lépcsőház bejárati ajtaja nem minősül egyben az alperes lakása bejárati ajtajának, tekintettel arra, hogy maga az alperes nyilatkozott arról: a lépcsőházba vezető ajtón kívül van egy „fenti”, közvetlenül a lakásba nyíló nem biztonsági ajtó is. Ily módon a lépcsőház ténylegesen nem került a külön tulajdonú lakáshoz csatolásra és a lépcsőházba való bejutás nem jelenti egyúttal az alperes ingatlanába történő bejutást is. Tényként fogadta el, hogy a kialakult gyakorlat szerint az egyébként közös tulajdonban álló lépcsőházat az alperes használja kizárólag. Ehhez kapcsolódó álláspontja szerint azonban ez a jogosultság nem tekinthető korlátatlannak, hiszen a lépcsőház egyúttal a közös tulajdonban levő tetőtéri részekbe, illetve a közös kéményekhez való feljutást is biztosítja, amit indokolt esetben lehetővé kell tenni. Ennek a biztosítása nem függhet kizárólag az alperes egyoldalú döntésétől és nem igazodhat az alperes életéhez. Megítélése szerint, amennyiben a feljutást az alperes bármilyen okból nem biztosítja, akkor ez birtokháborító magatartásként értékelhető.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely tartalma szerint a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezésére és az alperes által kizárólagosan használt lépcsőházba való bejutás biztosítását célzó kereseti kérelmet elutasító határozat meghozatalára irányult. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a felperest a költségei megfizetésére. Előadta, hogy a Pfv/9/A/1. sorszám alatt csatolt ügyvédi díjmegállapodás alapján a felülvizsgálati eljárásban 70.000 forint ügyvédi munkadíjat kötöttek ki azzal, hogy az alperes tárgyalásonként

*további 20.000 forintot köteles fizetni a jogi képviselőnek.*

*Az alperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg a tényállást, és abból téves jogi következtetéseket vont le, ezáltal megsértette a Pp. 206.§ (2) bekezdésében foglaltakat. Ezen túlmenően álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Pp. 221.§ (1) bekezdésébe ütköző módon a jogerős ítélet indokolásában hiányosan jelölte meg az általa megállapított tényállás alapjául szolgáló bizonyítékokat. Érvelése szerint a másodfokú ítélet azért is jogszabálysértő, mert a felperes, illetve a tulajdonostársak és az alperes között évtizedekkel ezelőtt létrejött, és a lépcsőház felperes által sem vitatott használati viszonyainak tartalmát úgy értékelte újra, hogy az sérti a használat évtizedek óta kialakított rendjét és ezáltal a Ptk. 205.§ (1) bekezdésébe, a Ptk. 207.§ (1) bekezdésébe, továbbá a Ptk. 165.§ (1) bekezdésébe, a Ptk. 216.§ (1) bekezdésébe, valamint a társasházakról szóló törvény 28.§ (1) bekezdés b) pontjába ütközik.*

*Ismételten hivatkozott arra - szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal -, hogy a lépcsőház bejárati ajtaja egyben a tulajdonában álló lakás bejárata is, továbbá, hogy a lépcsőház egységes egészet képez az 5. számú albetéttel. Ebből következően, hogyha a lépcsőház szabadon átjárható lenne, lakásába bárki szabadon bemehetne.*

*A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult. Ezúttal is arra hivatkozott, hogy a tulajdonostársak által kialakított használattal kapcsolatos gyakorlat sem sértheti a közös tulajdonban álló tetőhöz, illetve kéményekhez történő akadálytalan hozzáférést. Vitatta az alperesnek azt az állítását, hogy a bizonyítékok értékelésére okszerűtlen módon került sor.*

*A felülvizsgálati kérelem alapos.*

*A felperes a felülvizsgálattal érintett kereseti kérelmét birtokvédelmi igényként terjesztette elő. A Ptk. 98.§-a szerint a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem. Az ügyben eljáró bíróságoknak tehát nem a közös tulajdonban álló ingatlanrész - a lépcsőház - használatának a kérdésében, hanem abban kellett állást foglalniuk, hogy az alperes - azáltal, hogy az általa kizárólagosan használt közös tulajdonban álló lépcsőház bejárati ajtajához nem adott kulcsot a felperes közös képviselőjének - valóban birtokháborítást követett-e el.*

*Az eljárás során az alperes bizonyította, hogy a kizárólagos használat tárgyában a tulajdonostársak között volt olyan megállapodás, amely azt lehetővé tette. Ezt bizonyítja a hosszú*

ideje fennálló háborítatlan birtokállapot és a 2010. április 9-én megtartott közgyűlésen hozott 5. számú határozatnak a szintén a kizárólagos használatra utaló kitétele.

A Kúria álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok alapján nemcsak a kizárólagos használatban, hanem abban is megegyezés volt a társasház-közösség tagjai között, hogy az alperes előzetes jelzés alapján a lépcsőházon keresztül a társasház közös tetőteréhez is biztosítja a bejutást, illetve a tetőre való kijutást. Azt a felperes nem tudta bizonyítani, hogy ennek az ellenkezője előfordult, azaz indokolt esetben az alperes nem tette lehetővé a tetőtérbe való bejutást, vagy a kémények külső ellenőrzése végett a tetőre való feljutást. Ebből következően az alperes birtokháborítást (Ptk. 188.§) nem követett el.

A Kúria rámutat, hogy a jogvita elbírálása szempontjából annak is jelentősége volt, hogy az alperes a társasház tetőterét érvényes építési engedély alapján beépítette, így azt már a kereset előterjesztésekor is kizárólagosan birtokolta és használta. Kétségtelen, hogy használatbavételi engedéllyel még nem rendelkezett és a beépített rész tulajdoni viszonyai sem rendezettek. Magát a birtoklás tényét azonban a felperes a perben nem kifogásolta. Ebből következően az alperes a jelenleg még közös tulajdonban álló, de az általa kizárólagosan birtokolt tetőtérbe történő bejutást nem köteles a felperes számára lehetővé tenni.

A Kúria a kifejtettekre figyelemmel a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet a fenti kiegészített indokolással hagyta helyben.

A Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján - figyelemmel a pertárgyértékre, a pernyertesség arányára és a felek által előlegezett költségek összegére - határozta meg a perköltség viselését azzal, hogy az alperesnek a felülvizsgálati eljárási szakban történő pernyertessége folytán szükségessé vált a másodfokú bíróság ítéletének a perköltségviselésre vonatkozó részében való hatályon kívül helyezése is, nem érintve azonban a le nem rótt eljárási illeték lerovására vonatkozó rendelkezéseket.

A Kúria döntése folytán a másodfokú eljárásban az alperes nagyobb részben pernyertesnek minősült. Ezért a feleknek az ott költségként felmerült ügyvédi munkadíjaik és a felperes által lerótt, illetőleg a leletezés terhe mellett lerovandó, az Itv. 39.§ (3) bekezdés b) pontja szerint számított összesen 54.000 forint fellebbezési illeték egybevetése alapján az alperes jogosult követelni a különbözetként jelentkező 10.000 forint másodfokú perköltséget.

A felülvizsgálati eljárásban a pernyertes alperes lerótt 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket, és a Pfv/9/A/1. sorszám

alatt csatolt díjmegállapodás értelmében összesen 90.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kérte kötelezni a felperest. A Kúria azonban úgy értékelte, hogy a kikötött ügyvédi munkadíj nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi munkával, figyelemmel arra, hogy a felülvizsgálatnak már csak az egyik kereseti kérelem volt a tárgya, és az ennek tárgyában benyújtott felülvizsgálati kérelem elkészítése az alperest valamennyi eljárási szakban képviselő ügyvédnek már nem jelentett olyan rendkívüli munkaterhet, amely indokolttá tenné a díjmegállapodásban foglalt összegnek a megállapítását. Az ügyvédi munkadíjat ezért a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (6) bekezdése alapján 20.000 forintra mérsékelte. Az alperes tehát a lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket is számításba véve 90.000 forint felülvizsgálati eljárási költség megfizetését követelheti a felperestől. A Kúria a fentiek alapján kötelezte a felperest, hogy a rendelkező részben írt együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget fizesse meg az alperesnek.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2013. február 6.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bírós.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bírós.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírósági ügyintéző