

A Kúria az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovátsits László ügyvéd) által képviselt felperesnek az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kaszainé dr. Szendi Mónika ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű és VII. rendű alperesek ellen birtokháborítás megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 21.P.20.679/2011. számon folyamatban volt és a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.638.946/2011/4. 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 44.Pf.638.946/2011/4. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében - a keresetet elutasító rendelkezése körében: az ingóságok kiadására vonatkozóan - részben hatályában fenntartja;

ezt meghaladó részében hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy az alperesek által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 10.500 (Tízezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 9.000 (Kilencezer) forint fellebbezési eljárási költséget. Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 35.000 (Harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli üzlethelyiség 562/1000 részben a felperes tulajdona. Az alperesek az 1970-es évektől kezdődően a felperes jogelődjének a tagjai voltak. 1993-tól 2010. december 31-ig évente megkötött bérleti szerződéssel használták a perbeli női fodrász- és üzlethelyiséget.

2009. december 23-án a jogelőd és az alperesek között egyenként létrejött ugyanolyan tartalmú bérleti szerződés alapján a perbeli üzlethelyiség női fodrászati részét a **Z.Iné** által vezetett vállalkozói közösség használhatta a szövetkezet tevékenységi körében fodrászat céljára, a vállalkozói közösségre vonatkozó működési feltételek szabályai szerint. A felek a megállapodást egy éves időtartamra kötötték meg, ami 2010. december 31-én járt le.

2010. év végén az alperesek nem írták alá a következő évre vonatkozó bérleti szerződést, de tovább dolgoztak az üzletben. 2011. február 9-én a jogelőd igazgatósága 1. számú határozatával úgy határozott, hogy február 10-étől határozatlan időre a perbeli üzlethelyiséget bezárja. 2011. február 10-én az igazgatósági határozatot a jogelőd kihelyezte az üzletre és ezt követően biztonsági örök jelenlétével és a záruk kicserélésével megakadályozta, hogy az alperesek az ingatlanba menjenek.

Az alperesek által kezdeményezett birtokvédelmi eljárásban az illetékes önkormányzat jegyzője az alperesek birtokvédelmi kérelmének helyt adott és megállapította, hogy a jogelőd birtokháborítást követett el azzal, hogy a perbeli üzlethelyiség zárjait lecserélte, ezáltal a kérelmezők bejutását nem biztosította, ingóságait nem bocsátotta rendelkezésükre. Kötelezte a jogelődöt, hogy az ingatlan zárjainak kulcsaiból egy-egy példányt bocsásson az alperesek rendelkezésére, illetve bocsássa rendelkezésükre ingóságait is. Egyúttal - a jövőre nézve - eltiltotta a hasonló birtoksértő magatartástól.

A jogelőd a jegyző határozatát annyiban hajtott végre, hogy kulcsot biztosított az alperesek részére, azonban az üzlethelyiség bejárati ajtaja mögé egy téglafalat emelt, ami megakadályozza az üzlet használatát, így az jelenleg nincs az alperesek birtokában.

Az alperesek a Fővárosi Bíróság előtt keresetet terjesztettek elő, amelyben kérték a jogelőd 2011. február 9. napján kelt igazgatási határozatának a hatályon kívül helyezését.

A jogelőd közgyűlése a 2011. február 25-én kelt határozatával megszüntette az alperesek tagsági jogviszonyát. A határozat ellen az alperesek fellebbezéssel éltek, majd az I. rendű, II. rendű, IV. rendű és V. rendű alperesek a fellebbezésüket visszavonták.

A jelen perben a jogelőd keresetében a jegyző határozatának a megváltoztatását és az alperesek birtokvédelmi kérelmének az elutasítását kérte. Előadta, hogy az alperesek 2010. december 31-ig vállalkozási szerződés keretében dolgoztak a perbeli helyiségben és az abban foglaltak jogosították fel őket a helyiség használatára. Miután a vállalkozói szerződést nem voltak hajlandók aláírni, 2011. január 1-étől jogosulatlanul tartózkodtak az üzletben.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Azzal érveltek, hogy évtizedek óta szövetkezeti tagok, a VI. és VII. rendű alperesek jelenleg is az, tekintve, hogy a tagsági jogviszonyt megszüntető kizáró határozat nem jogerős; 1993 óta egyéni vállalkozó szövetkezeti tagként jogfolytonosan használták a perbeli üzlethelyiséget. A jogelőd szövetkezet a tagoké, az alperesek befektetői részjegy-tulajdonosok és ilyen minőségben a perbeli

ingatlanban vagyoni hányaduk arányában tulajdonosnak minősülnek. Hivatkoztak arra is, hogy a jogelőd 2011. február 10-ig az ő ingatlan-használati jogosultságukat nem vitatta. Álláspontjuk szerint a felperes az ingatlan kiürítése iránti igényét csak külön perben tudja érvényesíteni. Hivatkoztak arra is, hogy a Ptké. 64.§-ára tekintettel speciális birtokvédelem illeti meg őket. Emellett szerintük a jogelőd alapszabálya alapján is jogosultak voltak az ingatlan használatára.

Az elsőfokú bíróság a Budapest II. Kerületi Önkormányzat jegyzőjének a határozatát megváltoztatta és az alperesek birtokvédelmi kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alpereseknek a birtokláshoz való jogosultsága a határozott idejű bérleti szerződés lejártával megszűnt. Az alperesek ingatlanhasználati jogosultsága a tagsági jogviszonyukból fakadóan sem áll fenn, ezért az alperesek 2011. január 1-étől birtokolták jogcím nélkül a felperes üzlethelyiségét. Mindezek alapján a jogelőd tulajdonosi jogaival élt akkor, amikor az üzlethelyiség bezárásáról rendelkezett, és azt a zár cseréjével fizikailag meg is valósította.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat jegyzőjének határozatát részben megváltoztatta és mellőzte a jogelőd kötelezését a tekintetben, hogy a perbeli ingatlan kulcsaiból egy-egy példányt bocsásson az alperesek rendelkezésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság alappal állapította meg, hogy az alperesek nem voltak jogosultak a perbeli ingatlan birtoklására. Az alperesek mint a jogelőd szövetkezet tulajdonosai abban ugyan rendelkeznek részjeggyel, a szövetkezet mint önálló jogi személy tulajdonában álló dolgokon azonban nem áll fenn közvetlenül a tulajdonjoguk, ezért nem rendelkeznek a birtokláshoz való jogosultsággal. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a határozott idejű szerződés nem alakul át határozatlan idejű szerződéssé lakás, vagy egyéb helyiség bérlete esetében, mivel a Ptk. 431.§ (1) bekezdésében foglalt szabályokat nem lehet kiterjesztően értelmezni. Ugyancsak nem alkalmazható a Ptké. 64.§-ában foglalt rendelkezés a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a jogelőd a tulajdonosi jogaival élt a perbeli üzlethelyiség lezárásakor. A jogelőd magatartása nem tekinthető jogszerűnek, mert nem felel meg a Ptk. 4.§-ában foglaltaknak. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes 2011. évben a bérleti szerződés határozott idejének lejártát

követően másfél hónapon keresztül nem tiltakozott az alperesek helyiséghasználata ellen. Ennek ellenére mindenféle előzetes felszólítás vagy értesítés nélkül lezárta a helyiséget. A jogelőd akkor járt volna el jogszerűen, ha az alperesek részére előzetesen felszólítást küld a helyiség kiürítésével kapcsolatban, megfelelő határidő biztosításával. Ennek hiányában a felperes birtokháborítást követett el. Ugyanakkor az alperesek már nem rendelkeztek birtokláshoz való jogosultsággal, így az eredeti állapot helyreállítására már nincs lehetőség, az ingók kiadása vonatkozásában azonban helyes a birtokvédelmi hatóság rendelkezése.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat meghozatalát. Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az ügyben eljáró bíróságok új eljárás lefolytatására utasítására irányult.

Hivatkozása szerint a birtokvédelmi perben nem elég azt tisztázni, hogy ki volt ténylegesen birtokban, hanem a birtokban volt fél birtokláshoz való jogosultságát is vizsgálni kell. Amennyiben a tényleges birtokos nem volt jogosult a birtoklásra, úgy az ő birtoklásának a jogos birtokos részéről történő megzavarása nem tekinthető birtokháborításnak. A birtokállapot megváltoztatása nem attól lesz jogszerű vagy jogellenes, hogy azt megelőzően sor került-e felszólításra vagy sem. A polgári jogviszonyokban - eltérő rendelkezés hiányában - az érdemi jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a jogérvényesítő fél előzetesen írásban felszólította-e a másik felet a teljesítésre vagy sem. Ebből következően a jogalap nélküli birtokos az előzetes felszólítás hiányára hivatkozással nem részesülhet birtokvédelemben. Érvelése szerint a jogerős ítélet azért ütközik a jogszabályba, mert az alapján a jegyző birtokvédelmi határozatának a birtokháborítás tényének a megállapítására, az alperesek ingóságainak a kiadására irányuló kötelezésre, valamint a jogelőd eltiltása a hasonló birtoksértő magatartástól való rendelkezések hatályukban fennmaradtak.

Az I-II, valamint a IV-VII. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A Ptk. 191.§ (1) bekezdése szerint akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarnak a jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A 192.§ (1) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy az a fél, aki a jegyző határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól kérheti a

határozat megváltoztatását. E § (3) bekezdése szerint a bíróság a birtokperben a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt.

Az adott ügyben a birtokvédelmi eljárásban a jegyző két önálló birtokvédelmi igény tárgyában hozott határozatot. Az egyik kérelem a perbeli helyiség, a másik az alperesek abban fellelhető ingóságainak birtokba adására irányult. A felperes keresete tartalmilag a jegyző határozatának a megváltoztatását célozta, de az elsőfokú eljárás során az ingók kiadásával kapcsolatban érdemi nyilatkozatot nem tett, a konkrét kereseti kérelem az alpereseknek annak a tűrésére kötelezésére irányult, hogy ő az üzlethelyiséget lezárta. Ezért az elsőfokú bíróság az ingóságok kiadásával kapcsolatos kérelem megalapozottságát nem is vizsgálta. Ebből következően jogszerűen döntött a másodfokú bíróság, amikor ebben a részében az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva a keresetet elutasította.

A Kúria álláspontja szerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az ingóságok kiadására vonatkozó kérelmet az alperesek a perben sem terjesztettek elő. A jegyző határozatával szemben a felperes terjesztett elő keresetet, így az alpereseknek a perben ilyen tartalmú kérelmet nem kellett előterjeszteniük.

A jegyző határozatának az ingók kiadására vonatkozó része tehát erre irányuló kereset hiányában nem képezte a per tárgyát, ezért az utóbb a felülvizsgálati eljárás során sem támadható (BH 2001. 172.).

Tény, hogy a peres eljárás során az ingóságok köre nem lett tisztázva, azok tételesen rögzítésre nem kerültek. Ez a körülmény azonban önmagában a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére nem ad alapot, mert az az alperesekre nézve hátrányos, így a jogerős ítélet által megalapozottnak minősített igény tárgyában hozott - nem végrehajtható - ítéleti rendelkezést csak ők, mint az igény jogosultjai sérelmezhetnék.

A jegyző határozatának a megváltoztatása iránti perben a bíróság azt vizsgálja, hogy melyik fél rendelkezik erősebb jogcímmel a birtoklásra, a tényleges birtokos önmagában a birtoklásánál fogva már nem részesül jogvédelemben. Ebből következik, hogy ha a tilos önhatalmat gyakorló félnek a joga erősebb, akkor a jegyző határozatát az elbirtoklást megállapító, az eredeti állapot helyreállítására kötelező és a további jogsértéstől eltiltó részében akkor is meg kell változtatni a birtokvédelmi kérelem elutasításával egyidejűleg, ha egyébként a jegyző előtti eljárásban a tényleges birtokos jogosan érvényesített igényt. Ezért a Kúria ebben részben a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdésére figyelemmel hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét hagyta helyben.

Mindezekhez hozzáfűzi a Kúria, hogy a birtokháborítás elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy előtte a tényleges birtokost a birtok átadására felszólítják-e vagy sem, az előzetes felszólítás ugyanis önmagában az önhatalommal történő birtokbavételt nem teszi jogszerűvé.

A kifejtettek alapján a Pp. 274.§ (2) bekezdése szerint tárgyaláson meghozott határozatával a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) és (4) bekezdése alapján csak részben helyezte hatályon kívül, egyéb rendelkezéseit mint nem jogszabálysértőt hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme részben vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81.§ (1) bekezdése szerint rendelkezett a pernyertesség arányának megfelelően az alperesek által fizetendő elsőfokú eljárási költség leszállításáról, valamint a felperes által az alpereseknek fizetendő fellebbezési eljárási költség és az alperesek által a felperesnek fizetendő felülvizsgálati eljárási költség megfizetéséről.

Budapest, 2013. április 17.

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

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírósági ügyintéző