

A Kúria a dr. Vidó Bertalan ügyvéd által képviselt felperesnek Demeter Péter a III. rendű, IV. rendű, V. rendű alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 22.P.51.688/2002. számon folyamatba tett, majd a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.632.186/2012/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 115. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.632.186/2012/3. számú jogerős ítéletét felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek személyenként 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak felhívásra térítsen meg 70.000 (Hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság - a felperes keresetének helyt adva - kijavított ítéletével megállapította, hogy az alperes birtokháborítást követett el azzal, hogy a perbeli lakóingatlanhoz kapcsolódó toldaléképület oldalára ereszt és ereszcsonát épített és ezzel a felperest megakadályozta abban, hogy a lakóingatlan padlásterének kizárólagos használatában álló részébe bejusson. Kötelezte az alperest, hogy a toldaléképület oldalára épített ereszt és csatornát 30 napon belül bontsa el és tegye lehetővé a felperes részére a kizárólagos használatában álló padlásterbe való bejutást. A jövőre nézve eltiltotta az alperest attól, hogy a felperest megakadályozza a kizárólagos használatában álló padlásrészbe való bejutásban. Az ítéletnek ezt a részét előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította. Az alperes viszontkeresetét elutasította.

A megállapított tényállás szerint a perbeli ingatlan a peres felek, valamint egy perben nem álló harmadik személy közös tulajdonát képezi, a peres felek tulajdoni hányada személyenként 2/8-2/8 rész. A felperes 1994. március 31. napján vásárolta meg a tulajdoni hányadát, azóta lakik az ingatlanban, míg az alperes az 1993. szeptember 29-én kötött adásvételi szerződés alapján tulajdonos, azonban életvitelszerűen csak 1997 óta lakik ott. A házban három

lakás került kialakításra. A peres felek a ház egyik felét természetben egymás között megosztva használják. A felperes kizárólagos használatában egy 33 m²-es egyszobás lakás áll, míg az alperes egy kétszobás lakást használ. A lakások feletti padlásteret ugyancsak megosztva használják oly módon, hogy mindenki a saját lakása feletti padlásteret használja kizárólagosan.

A padlástér bejárata a háznak az alperes által használt oldaláról nyílik, amely eredetileg az alperes lakrésze mellett felállított létráról volt megközelíthető. 1996-ban az alperes a kizárólagos használatában lévő lakrészéhez toldalékot épített. A padlást ezt követően csak a toldaléképület tetején végighaladva lehetett megközelíteni. 2004 nyarán az alperes a toldaléképületre ereszt és ereszcsonát szerelt. Emiatt a létra nem volt többé odatámasztható a toldaléképülethez és így a toldaléképület tetejére való feljutás lehetősége is megszűnt. A peres felek között számos közigazgatási eljárás volt folyamatban. 2003 szeptemberében az alperes a felperes használatában álló lakrész oromfalát kibontotta (az eredeti padlásajtót még 1994. évet megelőzően befalazták), majd a padlástér megközelítését ilyen módon biztosító falnyílás létesítéséhez szükséges fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz. A felperes a hozzájáruló nyilatkozatot megtagadta.

A felperes módosított keresetében kérte kötelezi az alperest a birtokháborítás megszüntetésére, a jövőbeni birtokháborítástól való eltiltásra, az eredeti állapot helyreállítására.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult; viszontkeresetet terjesztett elő jognyilatkozat pótlása iránt. Kérte továbbá az ingatlan használatának újraszabályozását: a padlásra való feljutást illetően oly módon, hogy a felperes a saját lakrésze felett kialakításra kerülő padlásajtón keresztül közelítse meg a padlásterét; a padlásajtó kialakításának, valamint a padlástér leválasztásának költségeit vállalta.

Az elsőfokú ítélet szerint a peres felek ráutaló magatartással rendezték a padlástér használatát azzal, hogy mindketten az általuk használt lakás fölötti padlásteret használják kizárólagosan [Ptk. 140.§ (1) bekezdés]. Az alperes a kialakult használati rendet változtatta meg, amikor a padlásfeljárót megközelíthetetlenné tette, ezzel megakadályozta a felperest a padlástérrel kapcsolatos használati jogának gyakorlásában. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 192.§ (2) bekezdése alapján kötelezte az alperest a birtokháborítás megszüntetésére és eltiltotta a jövőbeni birtokháborítástól, egyben a viszontkeresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság - kijavított - ítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. A másodfokú eljárás során a viszontkeresete

kapcsán előterjesztett fellebbezését visszavonta.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A másodfokú eljárás során az alperes elhunyt, ezzel az eljárás félbeszakadt, majd a jogutódok perbeállításával folytatódott, akik a jogelőd fellebbezését fenntartották.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatta és az eredeti állapot helyreállítására, valamint a jövőre nézve történő eltiltásra vonatkozó kereseti kérelmeket elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, azonban az arra alapított döntéssel csak részben értett egyet.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a padlásfeljáró megközelítésének megakadályozása az alperesek jogelődje részéről birtokháborításnak minősült a Ptk. 188.§ (1) bekezdése szerint; viszont tévesnek ítélte a döntést az eredeti állapot helyreállítása és a jövőre nézve történő eltiltás kapcsán.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményét alaposnak és aggálytalanak találta, azt ítélezése alapjául elfogadta. A szakvélemény alapján megállapította, hogy a felperes által használt padlást a leggazdaságosabb és legegyszerűbb módon a felperes bejárata feletti oromfalon keresztül lehet megközelíteni. Kívülről az eredeti padlásajtón keresztül való megközelítés acéllétra segítségével műszakilag megoldható. Ugyanakkor a régi feljárón való feljutás nem biztonságos, még az ereszcsontra lebontása esetén sem, figyelemmel a tető kialakítására, szigetelésére, az ott elhelyezett napkollektorokra, továbbá a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztályának a P-2939/9/2009. számú határozatában foglaltakra. Ez utóbbi szerint az alperesek jogelődje fennmaradási engedélyt nem kapott a toldaléképületre, azonban a bontás és átalakítás már nem rendelhető el, mert a határozat meghozatalakor a szabálytalan építmény használatbavételétől számított tíz év eltelt. Következésképpen arra a megállapításra jutott, hogy az eredeti állapot az utóbb bekövetkezett körülményváltozások miatt nem állítható helyre, ezért e körben a keresetet elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság - kijavított - ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint a helyesen megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság jutott helytálló következtetésre; ezzel szemben a másodfokú bíróság iratellenes ténymegállapítást tett, amikor úgy

foglalt állást, hogy az alperes oldaláról történő feljutási mód ma már nem tekinthető biztonságosnak a kialakult állapotok miatt, továbbá nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Hivatkozása szerint a jogerős ítélet az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 47.§ (2) bekezdésébe, a Ptk. 4.§ (4) bekezdésébe, valamint a Pp. 206.§-ába ütköző módon jogszabálysértő. A másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a jelenlegi helyzet az alperesek jogelődjének jogellenes magatartása eredményeként jött létre, mely körülményt a másodfokú bíróság tévesen az alperesek javára értékelte. Jogszabálysértően tulajdonított jelentőséget a közigazgatási hatósági eljárásban az Étv. 48.§ (9) bekezdésében foglaltaknak; jelen eljárást birtokháborítás jogcímére alapította.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Kúria előjáróban rámutat arra: a felülvizsgálati eljárásnak nem képezte tárgyát a birtokháborító magatartás megvalósulása. Ugyancsak felülvizsgálati kérelem hiányában nem tárgya a felülvizsgálati eljárásnak a viszontkeresetet elutasító rendelkezés a jognyilatkozat pótlása tárgyában.

A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül jutott-e arra a következtetésre, hogy az eredeti állapot helyreállítása, valamint a birtokháborító magatartásnak a jövőre nézve történő eltiltására vonatkozó kereseti kérelmek nem alaposak.

A bíróságnak a felek jognyilatkozataihoz való kötöttsége nem jelenti azt, hogy ha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság határozata meghozatalánál ne minősítse a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Erre azonban csak akkor van lehetőség, ha a helyes minősítéshez valamennyi tény, bizonyíték, adat rendelkezésre áll (EBH 2004.1143.). Az adott esetben nem vitás tény, hogy az ingatlan a peres felek közös tulajdona, a közös tulajdonban álló ingatlan használati megosztására a felek megállapodása az irányadó. A felek a padlástér használatát egymás között természetben megosztották, az oda való feljutás módját ráutaló magatartással kialakították. Tekintettel arra, hogy a padlástérbe kizárólagosan az alperes oldaláról volt lehetőség, a

felperes használatában álló házrész oromfalán a padlástér megközelítését biztosító falnyílás még a peres felek birtokba lépését megelőzően befalazásra került. Az sem vitás tény, hogy ezt a természetben kialakult használati rendet az alperes önkényesen megváltoztatta, amikor a padlásfeljárót megközelíthetetlenné tette. A közös tulajdonban álló ingatlan használati megosztásának későbbi megváltoztatására akkor van lehetőség, ha a szabályozásnál figyelembe vett körülmények utóbb olyan lényegesen megváltoztak, hogy az eredetileg helyesnek mutatkozó elrendezés az okszerű gazdálkodás követelményeit vagy a tulajdonostárs jogos érdekeit, a dologhoz fűződő törvényes érdekeit sérti [Ptk. 241.§, Ptk. 140-146.§, PK 8. számú állásfoglalás). Egyoldalúan, önkényesen ugyan nem változtatható meg a kialakult használati rend, ha azonban a szabályozásnál figyelembe vett körülmények utóbb lényegesen megváltoznak az eredetileg helyesnek mutatkozó elrendezést nem kell fenntartani. A körülmények vizsgálatánál lényegesek a személyes körülmények, továbbá az ingatlanrész minél gazdaságosabb és viszállymentesebb tényleges elhatárolása, használata. Ezek mind olyan szempontok, amelyeket figyelembe kell venni (Ptk. 141.§, PK 8. számú állásfoglalás). Az adott esetben bár nem a közigazgatási hatósági eljárásban irányadó Étv. rendelkezéseiben foglaltaknak van ügydöntő jelentősége, az megkerülhetetlen tény, hogy a szabálytalan felépítményt ma már nem lehet lebontani. Ez a tényleges állapot - kialakult helyzet - tekinthető olyan lényeges körülményváltozásnak, amely alapot ad a korábban kialakult használati rend megváltoztatására.

A szakértői véleményt a Kúria is alaposnak és aggálytalannak találta. Az igazságügyi szakértői véleményből egyértelműen megállapíthatóan a leggazdaságosabb, legegyszerűbb és legcélszerűbb módja a padlástérbe való feljutásnak a felperes bejárata feletti oromfalon keresztül történhet, amely megfelel az okszerű gazdálkodás követelményének. Következésképpen a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az eredeti állapot az utóbb bekövetkezett lényeges körülményváltozás folytán már nem állítható helyre.

A Kúria a kifejtettek alapján a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alpereseknek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeiket. A felperes az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles.

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

Budapest, 2013. augusztus 28.

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

Sipos

a kiadmány hiteléül:

bíróági ügyintéző