

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a felülvizsgálati eljárásban a Dr. Péterfy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dézsi-Péterfy Ferenc ügyvéd) által képviselt felperesnek dr. Beleznai Zsolt ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon 7.P.23.424/2008. számon folyamatban volt és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2010. március 31-én meghozott 43.Pf.637.388/2009/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes részéről 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011.február 16-án megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 43.Pf.637.388/2009/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak - 15 nap alatt - 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek tulajdonostársai a perbeli társasháznak, amely öt albetétből áll. Ezek közül a tetőtéri lakás a felperes, míg a többi az alperesek tulajdona. A tetőtéri lakás korábban K. E. G. tulajdonában volt, akinek családja 1936-ban szerzett tulajdont a perbeli ingatlanon, melyet az államosítást követően bérlőként laktak. A felső lakás helyén ekkor még padlástér volt. A földszinti lakásból már ekkor vízvezeték ment fel a padlástérbe. A felszálló vezetéken egy kerek elzáró-szelep volt, amellyel a padlástérbe felmenő vizet lehetett elzárni. K. E. G. édesapja a 30-as évek végén a padlástérben lakást alakított ki, ahol a felperes édesanyja, K. E. G. nővére élt a családjával együtt. Az alperesek 2003-ban a lakás felújítása során az elavult vízvezetékrendszert is kicserélték. Ekkor a kerek elzáró csap helyett egy golyós csap

került beépítésre. Ezzel csatlakozott az új vezeték a felperes tulajdonát képező lakás vízellátását szolgáló régi ólomvezetékhez. A tulajdonosok – kivéve a felperest – időközben a szennyvízvezetéket az udvaron lévő új szennyvízcsatornába kötötték be. Jelenleg a függőleges, közös tulajdont képező szennyvízcsatornára egyedül a felperes szennyvize van rákötve. Az alperesek 2007 áprilisában a felperes lakásának vízellátását a golyóscsappal elzárták. Azt követően tették ezt, hogy a felperes lakásából induló régi vezetékbe került víz dugulás következtében nem jutott el az összefolyó tisztító aknába, hanem a 4. számú albetét tulajdonosának kamrahelyiségét áztatta el. A jegyző a felperes kérelmére indult birtokvédelmi eljárásban a III-6731/13/2007. számú határozatával a felperes birtokvédelmi kérelmének helytadva megállapította, hogy az alperesek birtokháborítást követtek el azzal, hogy kizárták a felperes lakásingatlanát a közműves ivóvíz ellátásból. Kötelezte az alpereseket – három napon belül – a közműves ivóvíz szolgáltatás eredeti állapot szerinti helyreállítására a felperes lakásában, valamint a jövőre nézve eltiltotta őket ilyen vagy hasonló birtokháborító magatartástól. Egyebekben, a golyóscsap kiszzerelése iránti kérelmet hatáskör hiányában elutasította.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket az eredeti állapot helyreállítására: haladéktalanul bontsák ki a közös tulajdonú ivóvíz nyomóvezetékbe beszereltetett vízelzáró szerkezetet, amellyel bármikor el tudják zárni a lakásának vízellátását. Keresetét a Ptk. 188. § (1) bekezdésére alapította. Előadta, hogy korábban az elzáró csap nem létezett, vagy ha létezett is, az nem a tetőtéri lakás vízellátására szolgált.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helytadott. A birtokvédelmi és szomszédjogi szabályok – Ptk. 188. § (1) bekezdés, Ptk. 100. § – együttes alkalmazása során abból indult ki, hogy az eredeti állapot szerint a kerekcsap elzáró nem működött, az ivóvíz elzárására nem volt alkalmas, ehhez képest az alperesek az eredeti állapotot megváltoztatták, a golyóscsap beépítésével olyan helyzetet teremtve, hogy a felperes lakásának vízellátása bármikor megszüntethető.

Az alperesek által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletének 2. oldalán az indokolás első bekezdésének utolsó két mondatát.

Az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi álláspontja szerint azzal, hogy beépítettek – vagy kicseréltek – egy elzáró csapot, önmagában birtokháborítást nem követtek el az alperesek, e magatartásuk

szükségtelen zavarásnak sem minősül, ezért mind a Ptk. 188. § (1) bekezdése, mind a Ptk. 100. §-a alkalmazásának szempontjából hiányzik a kereset jogalapja. A fellebbezés kapcsán kifejtettek értelmében az ivóvíz nyomóvezeték a társasház alapító okirata szerint közös tulajdon, azon bármiféle változtatást eszközölni csak a társasház közgyűlési határozata alapján lehetséges, erre a bíróságnak nincsen jogosultsága.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Indokolásul arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályokból téves jogi következtetést vont le annak kimondásakor, hogy a csap beszerelése - kicserélése - birtokháborítást nem valósít meg. Megismételt érvelése szerint a birtokháborító magatartás a veszélyhelyzetben nyilvánul meg azzal, hogy az alperesek az általuk beépített szerkezettel a felperes lakását önhatalmúlag, bármikor ki tudják rekeszteni az ivóvíz szolgáltatásból, ezzel tulajdonosi jogai gyakorlását veszélyeztetik.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdésén alapuló felülvizsgálati kérelemnek mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a jogszabálysértés, amely anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.

A jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatoknak a maguk összességében való értékelése folytán a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperest a birtokvédelem az adott esetben a birtokvédelmi és a szomszédjogi szabályok - Ptk. 188. § (1) bekezdés, Ptk. 100. § - együttes alkalmazása mellett sem illeti meg.

A birtokháborítás esetei: a birtokos megfosztása a dologtól, vagy a birtoklásban való zavarás, amely a birtokost akadályozza abban, hogy a hatalmat zavartalanul gyakorolja. A birtoktól való megfosztásra vezető vagy a birtoklást zavaró magatartás akkor valósít meg birtokháborítást, ha nincs jogalapja. Ezt a magatartást a Ptk. 188. § (1) bekezdése a tilos önhatalom fogalmával jelöli. A birtoklásban való zavarást az ítélkezési gyakorlat tág értelemben fogja fel, nemcsak a dolog feletti hatalom gyakorlásának megakadályozását érti rajta, hanem számos olyan magatartást is, amely a birtokost az uralma alatt lévő dolog rendeltetésszerű használatában akadályozza.

Az adott esetben a dolog rendeltetésszerű használatában a felperes nincs akadályoztatva. A jegyző a birtokvédelmi eljárásban hozott határozatával megállapította, hogy a birtokháborítás azzal valósult meg, hogy a felperest kizárták a közműves ivóvízellátásból. Azt a felperes maga sem állította, hogy az azóta eltelt időben a lakásában a vízellátás nem biztosított. Személyes előadása szerint önmagában azzal, hogy az alperesek beépítettek egy elzáró csapot, nem követtek el birtokháborítást, azonban az „mindenképpen birtokháborító”, ha a csapot működésbe is hozzák.

A csap működtetésére nem került sor, az ivóvízellátás akadálytalan. A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné. Az egységes bírói gyakorlat szerint a vízelvezetés megakadályozása valamely ingatlanról, a tulajdonjog gyakorlását veszélyezteti. Az adott esetben azonban a felperes a tulajdonjoga gyakorlásában nincs veszélyeztetve, lakása ivóvízellátása folyamatos, akadályoztatás nincs. A jegyző határozatával a jövőre nézve is eltiltotta az alpereseket hasonló birtokháborító magatartástól, amit betartanak. A vízelvezetés akadályoztatásának elvi lehetősége egy olyan távoli, bizonytalan jövőbeni esemény feltételezése, amely közvetlen veszélyeztetés hiányában nem alapozza meg a felperes birtokvédelmi kérelmét. A másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperest az alperesek a birtoklásában nem zavarták meg, részükről tilos önhatalom nem valósult meg, ezért a jelen birtokperben a felperes birtokvédelemre nem jogosult.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettek alapján a másodfokú bíróság ítéletét – 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 az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket viselni tartozik, továbbá köteles megfizetni az alperesek részéről felmerült felülvizsgálati eljárási költséget, melynek – a felperes által vitássá nem tett – összezszerűségét a Legfelsőbb Bíróság az ügyvédi megbízási szerződés alapján 80.000 forintban állapította meg.

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

Budapest, 2011. február 16.

*Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hitelélül:

bírósági tisztviselő