

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.609/2014/7.szám

A Kúria a dr. Szilágyi Anna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Nagy Gabriella ügyvéd által képviselt alperes ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Budaörsi Járásbíróságon 5.P.20.211/2012. számon folyamatban volt perében a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.22.268/2013/13. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 39. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.22.268/2013/13. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és leletezés terhe mellett rójon le további 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a peres felek szomszédok, a perbeli ingatlan lakói.

A perbeli ingatlanon az A. É. Kft. (a továbbiakban: a Kft.) új, a módosított 2005. évi építési engedélyes terv és a 2006. április 3-án kelt és 28-án jogerős használatba vételi engedély szerint kétlakásos családi házat épített. A valóságban „A” és „B” jelű épületekben - amelyek fizikailag egy egységet képeznek - két-két, összesen négy lakás létesült. Az „A” jelű épület 1397/A/1. helyrajzi számon került bejegyzésre, ebben található az 1. és 2. számú lakás és az 1. és 2. számú garázs. A „B” jelű épület 1397/B/1. helyrajzi számon került bejegyzésre, ebben található a 3. és 4. számú lakás és a 3. és 4. számú garázs. Az egyes helyrajzi számokon lévő ingatlanok közös tulajdonban állnak.

Az épületegyüttes a K. utcára merőlegesen helyezkedik el, az utcától indulva az ingatlan belseje felé haladva a tulajdoni és

használati viszonyok a következők:

Az „A” épület 1. számú lakás tulajdonosai a perben nem álló G. A. Zs. (1/4 tulajdoni hányad) és házastársa, G.-né Sz. M. M. (1/4 tulajdoni hányad), e lakáshoz tartozik a 2. számú garázs.

A 2. számú lakás tulajdonosa a perben nem álló B.-né K. É. (1/2 tulajdoni hányad), e lakáshoz tartozik az 1. számú garázs.

A „B” épület 3. számú lakás tulajdonosai az alperes (18/100 tulajdoni hányad) és perben nem álló házastársa, P. J. (32/100 tulajdoni hányad), e lakáshoz tartozik a 4. számú garázs.

A 4. számú lakás tulajdonosa a felperes (50/100 tulajdoni hányad), e lakáshoz tartozik a 3. számú garázs, továbbá a 4. számú lakás bejáratával szemben állva, attól jobbra a felperes kizárólagos használatában lévő kertrészen kettő gépkocsi számára kialakított gépkocsibeálló.

A lakásokhoz, a garázsokhoz és a felperes gépkocsibeállóihoz a K. utcáról az ingatlannal szemben állva a jobb oldali kapun lehet bejutni. A felperesnek - mint a legbeljebb lévő ingatlanrész tulajdonosának - gyalog és gépkocsival is el kell haladnia a többi tulajdonostárs lakása és garázsa előtti bejáróúton.

Az utcafrontról nézve az ingatlan bal oldali kapuja további gépkocsibeállókhöz vezet, amelyek használata a perben nem érintett tulajdonostársak külön megállapodása szerint történik.

Az ingatlant érintően a 2005. november 28-án kelt alapító okirattal került sor társasház alapítására. Ekkor az ingatlan kizárólagos tulajdonosa még az építtető Kft. volt. A társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 2006. október 20-án történt.

Az alapító okirat II/1. pontja szerint a telek közös tulajdon. Az alapító okirat külön tulajdonról szóló III. rész 1. pontja szerint az 1397/1/A/1. helyrajzi szám alatti albetétéhez tartozik „[a]z „A” jellel jelölt telekingatlan részén kettő gépkocsibeálló, ami 4 méter széles és 6 méter hosszú, amelyet külön kapubejárón lehet megközelíteni”. Az alapító okirat III. része 2. pontja szerint az 1397/1/B/1. helyrajzi szám alatti albetétéhez tartozik „[a] közös használatú bejáratú úton a „B” jellel jelölt házhoz tartozó úton két gépkocsibeálló”.

Az alapító okirat e két gépkocsibeálló pontos helyét nem határozta meg.

Az alapító okirat módosítására nem került sor.

Az alperes garázsának a közös bejáróút felőli kapuján kívül a belső oldalán, az alperes kizárólagos használatában álló kertje felé is épült kapuja, amelyen keresztül a garázsból a kert gépkocsival megközelíthető. A kertrészen, a garázskapu vonalában gyephézagok betonelemek vannak lerakva.

A perbeli ingatlan használatát írásbeli megállapodások szabályozták.

Az első 2006. február 8-án kelt, amikor az ingatlan kizárólagos tulajdonosa még a Kft. volt. Az okirat 3. pontja az egyes lakásokhoz tartozó garázsok és gépkocsibeállók helyzetét szabályozta: „A 3. lakáshoz tartozó garázs az utcafront felől nézve a 4., így a lakás fala közvetlenül érintkezik a hozzá tartozó garázs falával, a második kocsibeállási lehetősége úgy keletkezik, hogy a garázsból átjár az ingatlanához tartozó kizárólagos használatú telkére. A 4. lakás garázsa az utcafronttól nézve a 3. garázs tartozik, a másik kocsibeállási lehetősége úgy keletkezik, hogy a 3. lakás fala elé a közös használatú úton megállhat gépkocsival parkolás céljából.”

Az építtető Kft.-től elsőként a felperes vásárolta meg az ingatlanrészét a 2006. március 16-án kelt adásvételi szerződéssel. Az alperes ezt követően szintén 2006-ban vált tulajdonossá, a többi tulajdonos 2007-ben.

A 2006. február 8-án kelt használati megállapodást a tulajdonostársak közül kizárólag a felperes írta alá.

A felek és a perben nem álló további tulajdonostársak 2007. november 28. napján újabb ingatlan-használati megállapodást kötöttek.

Ennek 3. pontjában - a már fentebb írtak szerint - rögzítették, hogy az egyes lakásokhoz melyik garázs tartozik, továbbá a 4. lakás kapcsán azt, hogy „[u]gyanezen lakáshoz tartozik a 4. lakás bejáratával szemben állva, attól jobb kézre eső gépkocsibeálló két autó részére, mely beállót saját kertrészéből a 4. lakás tulajdonosa alakította ki, melynek használatára kizárólag a 4. lakás mindenkori tulajdonosa jogosult”.

A többi gépkocsibeálló elhelyezkedéséről és használatáról a megállapodásban nem rendelkeztek.

Ugyanezen okirat 8. pontja szerint: „Szerződő Felek a társasház tulajdonosai között 2006. február 8. napján létrejött használati szerződés rendelkezéseit hatályon kívül helyezik, és az abban szabályozott valamennyi kérdésben a mai naptól kezdődően jelen szerződés rendelkezéseit kötelesek megtartani.”.

E megállapodást minden tulajdonostárs aláírta.

Az alperes beköltözése óta rendszeresen a közös használatú bejáron, a garázsa előtti szakaszon, az épület mellett, azzal párhuzamosan parkol gépkocsijával.

A felperes kérelmére az alperes ellen T. Város Jegyzője előtt V.1620-1/2011. számon birtokvédelmi eljárás volt folyamatban, amelyben a felperes a 2007. november 28-ai használati megállapodásban foglaltakra utalással a Ptk. 191.§ (3) bekezdése alapján az alperes eltiltását kérte birtokháborító magatartásától, amelyet abban jelölt meg, hogy szolgálati járművével rendszeresen a közös használatban lévő területen parkol, ezzel zavarja a lakókat abban, hogy a tulajdonukban lévő lakásokat, garázsokat és

gépkocsibeállókát, valamint a közös használatban lévő területrészeket akár gyalogosan, akár gépkocsival akadálytalanul megközelíthessék. Az eljárás a felperes kérelmére megszüntetésre került.

A felperes keresetében a Ptk. 188.§-a és 192.§ (2) bekezdése alapján kérte eltiltani az alperest attól, hogy gépkocsijával a saját garázsa előtti bejárati úton parkoljon, mert ezzel akadályozza, hogy a garázsát használja, illetve megnehezíti a bejárati úton való, a saját használatú ingatlanrészén általa kialakított gépkocsibeállókhoz történő közlekedését is. Álláspontja szerint a 2007. évi használati megállapodás egyértelművé tette, hogy az alperes a kertjében jogosult a gépkocsibeállót igénybe venni, a bejárati út parkolásra nem használható. Hivatkozott arra, az alperes általi parkolási módot sohasem fogadta el, és rendszeresen felhívta az alperest az adott helyen történő parkolás megszüntetésére, eredménytelenül. Utalt az általa beszerzett szakértői véleményben foglaltakra is: az alperes parkolása miatt saját garázsát gépkocsibeállásra nem, gépkocsibeállóját pedig csak saját és mások tulajdonának veszélyeztetésével tudja használni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, az alapító okirat szerint jogosult a bejárati út egy részét kocsibeállóként használni, a felperes az ő adott módon történő parkolását hosszú ideig tudomásul vette. Álláspontja szerint az alapító okirat és a 2007-es használati megállapodás rendelkezéseit együttesen kell értelmezni. Az utóbbi a gépkocsibeállók szabályozása terén nem volt teljes körű, mert kizárólag a felperes által használt gépkocsibeállókát tartalmazta, a többi tulajdonostársét nem. Vitatta, hogy saját gépkocsibeállója a garázsa belső kapuján keresztül megközelíthető kizárólagos használatú kertrészén lenne. Állította, a Kft. ennek létesítését valóban felajánlotta, ő és házastársa azonban ezt a beállós lehetőséget nem fogadták el, ezért azt a Kft. nem is építette meg. A kertrészen található gyephezagos betonelemek már ő maga rakta le egyéb okból. Vitatta a felperes által készített szakértői vélemény megállapításait, utalt a felperes járműveinek méretére, amelyekre figyelemmel nem lehetséges a felperes garázshasználata, és arra, hogy a felperes soha nem használta gépkocsitárolás céljára a garázsát, így érdeksérelem az ő vitatott parkolásával nem keletkezik, a gépkocsibeállók pedig így is megközelíthetőek.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint az alperes részéről a gépkocsibeálló használata az alapító okiraton és a felek megállapodásán alapul, így birtokháborítás nem történt. Utalt a közös tulajdon használatát, illetve a birtokvédelmet szabályozó anyagi jogi rendelkezésekre. Kiemelte, az alapító okirat kifejezetten a „B” jelű házhoz tartozó

úton határozza meg az e házhoz tartozó két gépkocsibeálló helyét és nem tartalmaz arra vonatkozó kikötést, hogy mindkét kocsibeálló csak az egyik tulajdonostársat illetné, vagy csak a „B” jelű ingatlanrészen belüli egyik lakáshoz tartozna. Ebből következik, hogy a közös használatú úton lehet parkolni, sőt kifejezetten itt került meghatározásra a „B” épülethez tartozó két kocsibeálló. Miután a tulajdoni hányadok egyenlőek, a „B” épület két felének tulajdonosait egyenlő jogok illetik, így lakásonként egy-egy beálló használatára jogosultak. Ezért az alapító okirat rendelkezéseinek figyelembe vételével az alperes jogszerűen parkol a vitatott területen. Utalt arra, a földhivataltól beszerezett iratokból és az építési hatósági engedélyezési dokumentációból az volt megállapítható, hogy az alperes lakásához tartozó garázson a kert felé második garázsajtó és azon túl a kertben gépkocsibeálló nem volt betervezve. A dokumentációból azt sem tartotta megállapíthatónak, hogy az alapító okirat szerinti két gépkocsibeállást pontosan hová tervezték a „B” jelű épület mellett; ezek az iratok a felperes álláspontját nem támasztották alá. Tanúvallomásra, valamint a Kft. mint eladó és az alperes mint vevő közötti írásbeli megállapodásra utalással azt állapította meg, hogy az alperes és házastársa a kertben való parkolást nem fogadták el és a 2006. évi (első) használati megállapodást nem írták alá.

Álláspontja szerint mindebből az következik, hogy az alapító okirat alapján a bejáróúton való parkolás joga megilleti az alperest. Kiemelte, hogy a 2007. novemberi ingatlan-használati megállapodás a 2006. évi megállapodást hatályon kívül helyezte, ugyanakkor nem szüntette meg az alperes és házastársa alapító okiratban foglalt jogát a bejáróúton való parkolásra.

Utalt a peres feleknek az évek során tanúsított magatartására is: Az alperes 2006-tól a vitatott útrészen parkolt, ezen a felperes kérésére 2007-től annyit változtatott, hogy ezáltal a felperes a garázsajtóját akadálytalanul ki tudja nyitni. Ehhez képest a felperes csak mintegy öt év után indított peres eljárást a jogtalannak tartott alperesi parkolás miatt. Erre is tekintettel azt a következtetést vonta le, hogy a felperes az alperes által 2007 novemberét követően kialakított használatot tudomásul vette, abba belenyugodott, ezáltal ráutaló magatartással az alapító okirat szerinti használati rend érvényesült.

A felperes által beszerezett szakvéleménnyel kapcsolatban kiemelte, az eltelt évek azt bizonyítják, hogy a felperes részéről ki- és beállítás mindennapos szinten lehetséges, sérülés nélkül működik.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelynek indokolásában lényegében megismételte a korábban előadott tényállításait és jogi érveit.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a fellebbviteli eljárás során beszerezett, a jegyző előtt folyamatban volt birtokvédelmi eljárásra utalással kiegészítette,

az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és az alperest eltiltotta a perbeli garázsa előtti parkolástól.

Rámutatott: a kereset valós tartalma szerint a felperes birtokháborítás megszüntetése keretében kérte az alperes eltiltását a garázsa előtti parkolástól. Ezért az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a birtokvédelmet szabályozó anyagi jogi rendelkezések alkalmazása helyett a jogvitát a társasházi közös tulajdon használatát szabályozó alapító okirat, illetve a tulajdonosok között a használat tárgyában kötött szerződések alapján, azok értelmezésével döntötte el. Kiemelte, a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia: azzal, hogy az alperes nem vitásan a garázsa előtt parkol, birtoksértést követ-e el a felperes sérelmére, akadályozza-e bármilyen módon és mértékben a felperes ingatlana rendeltetésszerű és békés birtoklásában, függetlenül attól, hogy az alapító okirat vagy a közös tulajdonban álló ingatlanrészek használatát szabályozó szerződések alapján jogosult-e az alperes ott parkolni vagy sem. Álláspontja szerint a jogvita megítélésekor közömbös az, hogy az alperes hol köteles vagy jogosult az úgynevezett gépkocsibeállóját kialakítani.

A másodfokú bíróság indokolása szerint a kereset a fentiekén túl azért sem érinthette a társasház közös tulajdonában álló részeinek mikénti használatát, annak esetleges megváltoztatását, mert akkor a társasház valamennyi tulajdonosának, egyéb nyilvántartási érdekeltjének perben kellett volna állnia. Ezzel szemben a kereset csak az alperes adott birtoksértését kifogásolta, és kizárólag a zavarás megszüntetésére irányult.

Mindezek előrebocsátását követően úgy foglalt állást, hogy a felek között még ráutaló magatartással sem jött létre megállapodás abban a körben, hogy az alperes a garázsa előtt, a bejárati úton parkoljon. A felperes ezt igazoltan soha nem fogadta el, többször felhívta az alperest annak megszüntetésére, illetve ez okból a jegyzőtől is kért birtokvédelmet.

Az elsőfokú eljárásban feltárt adatok, valamint a felperes által csatolt szakvélemény alapján megállapította, hogy a felperes akkor, amikor az alperes kocsija a garázsa előtt parkol, saját gépkocsijával nem tud beállni a saját garázsába. Ezzel a magatartásával az alperes birtokháborítást követ el a felperes sérelmére, akit a „Pp.” - helyesen: Ptk. - a 188.§ (1) bekezdése szerint megillet a birtokvédelem, függetlenül attól, hogy aktuálisan a garázst milyen célra használja. Minden körülmények között biztosítani kell ugyanis azt, hogy a garázsba bármikor, amikor úgy dönt, gépkocsival is be tudjon állni a felperes, akinek erre nincs módja akkor, ha az alperes a saját garázsa előtt áll. Rámutatott, a csatolt fénykép- és „videofelvételek” azt is igazolták, hogy az alperes parkolása az átlagot meghaladó mértékben megnehezíti a felperesnek a bejárati úton való közlekedését; így éjjel, rossz időjárási és útviszonyok mellett, tolatva csak rendkívüli figyelemmel és vezetői tudással lehet a parkoló gépkocsi és a kerítés között a leszűkülő út miatt kiállni, amely

szükségtelen zavarást jelent, és ez is indokolja az adott helyen történő parkolás megszüntetését.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és tartalma szerint a keresetet elutasító határozat meghozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint a jogerős ítélet megalapozatlan, mind határozati, mind indokolási részében jogszabályba ütköző, mert a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a tulajdonostársak viszonyait szabályozó alapító okirat rendelkezését, továbbá a beköltözése óta gyakorolt, a felperes által éveken keresztül nem sérelmezett használati (parkolási) módot. Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 3.§ (6) bekezdését jelölte meg arra utalással, hogy a másodfokú eljárás során becsatolt videofelvételt nem látta, arra nyilatkozatot nem tehetett, így a másodfokú bíróság olyan bizonyítékot fogadott el, amelyet nem ismerhetett meg, és amelyre nem nyilatkozhatott.

Hivatkozott arra is, a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ügyet pusztán a birtokvédelem szabályai alapján kell elbírálni. Ismételten utalt az alapító okirat rendelkezéseire, valamint a Ptk. egyéb szabályaira, amelyek szerint az alperes tulajdonostársként jogosult a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül a közös bejáró birtoklására és használatára. Változatlanul állította, hogy a parkolóhely használata nem sérti a felperes lakásának, garázsának és gépkocsibeállóinak megközelíthetőségét, ezáltal használatát, továbbá a felperest érdeksérelem sem éri, mert garázsát gépkocsi tárolására valójában soha nem is használta. Utalt arra is, a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy birtokháborítást követ el a parkolásával, meggátolva a felperest a garázs használatában, mert a parkolása mellett is lehetséges normál méretű gépkocsival a felperes garázsába való beállítás. Ettől független objektív kérdésnek tartotta, hogy a felperes nagyméretű gépkocsijaival csak az általa becsatolt szakvéleményben bemutatott úgynevezett „Y fordulóval” lehetséges a beállítás, amelyhez szükséges az ő garázsá előtti tér igénybevétele is. Változatlanul utalt arra, hogy a 2007. évi megállapodást követően alakult ki a felperes által tudomásul vett használat a részéről.

Vitatta továbbá, hogy a parkolása az átlagot meghaladó mértékben megnehezítené a felperesnek a bejárati úton való közlekedését. E tekintetben egyrészt a másodfokú eljárásban becsatolt és általa meg nem ismert videofelvételek kizárását kérte a bizonyítékok köréből, másrészt az elsőfokú eljárásban tartott helyszíni szemlén tapasztaltakra hivatkozott, amelyen bebizonyosodott, hogy a felperes gépkocsijával be tud állni az általa kialakított beállóba, parkolása a felperes által is elismerten soha nem hiúsult meg, és

károsodás egyetlen alkalommal sem történt. Ez - érvelése szerint - arra utal, hogy kisebb körültekintéssel a ki-, illetve a beparkolás mindenképpen megoldható. E vonatkozásban is vitatta a felperes által csatolt szakvélemény megállapításait.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Az alperes hivatkozásaival szemben kiemelte, hogy az alapító okiratban nem található olyan rendelkezés, amely alapján az alperes jogosult lenne a perbeli helyen parkolni gépjárművével, és ilyen jogot a hatályos használati megállapodás sem biztosít részére. A Pp. 3.§ (6) bekezdése megsértésével összefüggésben rámutatott, a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban szerzett peradatok alapján, azok értékelését követően változtatta meg az elsőfokú ítéletet, eljárása a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megfelelő volt. Utalt arra, az alperes felülvizsgálati kérelmében valójában a másodfokú bíróság mérlegelését vitatja, amelynek elfogadása esetén a felülvizsgálati eljárásban nem lehetséges felülmérlegelés valósulna meg, mert a másodfokú bíróság eljárása során jogszabálysértés nem történt, a megállapított tényállás hiánytalan, a határozat okszerű következtetéseket tartalmaz. Álláspontja szerint az alperes által megjelölt videofelvételnek a bizonyítékok köréből történt kizárása sem vezethetne más határozatra, mert a további bizonyítékok összességében történt mérlegelése folytán sem lehetett volna eltérő jogi következtetésre jutni. Így a videofelvételnek az alperes általi megismerése, illetve annak elmaradása - megítélése szerint - az ügy érdemére nem hatott ki, az az ügy eldöntése szempontjából lényeges eljárási szabálysértés nem történt.

Változatlan álláspontja szerint az alperes parkolása miatt ténylegesen nem tudta a garázsát rendeltetésszerűen használni.

Utalt továbbá a Ptk. közös tulajdonnal kapcsolatos, valamint a társasházi törvénynek a közös tulajdon birtoklására és használatára vonatkozó szabályaira. Kifejtette, az alperes parkolása az ő bejáratú úton való közlekedését - amint a másodfokú bíróság is megállapította - az átlagot meghaladó mértékben nehezíti meg különösen éjjel, rossz időjárási és útviszonyok között.

Vitatta továbbá, hogy az alperes parkolása, mint „joggyakorlás” zavartalannak volna tekinthető, hiszen folyamatosan jelezte problémáját az alperesnek. Hivatkozott arra is, az alperes magatartása nem csak az ingatlan közös részei használatához való jogát sérti, hanem - az általa kialakított kocsibeállók használatával összefüggésben - a „saját ingatlanrésze” használatához való jogát és törvényes érdekét is.

További érvelése szerint az, hogy miként használja garázsát, az alperes magatartásának megítélése szempontjából közömbös, garázshasználatának - a gépjárművei méretétől függetlenül - objektív akadálya az alperes parkolása.

Utalt továbbá az általa szerzett szakértői vélemény megállapításaira is.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja lehet anyagi jogi jogszabálysértés vagy eljárási szabálysértés, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében részben eljárásjogi szabálysértésre [Pp. 3.§ (6) bek.], részben az anyagi jog által szabályozott birtokvédelmi szabályok megsértésére, téves alkalmazására hivatkozott.

Utóbbira tekintettel a Kúriának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság helyesen járt-e el akkor, amikor - az elsőfokú bíróságtól eltérően - a birtoklás tényére alapította jogerős ítéletét.

Az ügyben irányadó 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 192.§ (3) bekezdése szerint a bíróság a birtokperben a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. Ez az alapvető eltérés a jegyző előtti, a birtoklás tényén alapuló, a Ptk. 191.§ (1)-(4) bekezdései szerinti (ún. possessorius) és a bíróság előtti, a jogcímek összemérésén alapuló (ún. petitorius) birtokvédelem között.

Előfordulhat azonban olyan eset, amikor a bíróságnak nincs módjában a birtokláshoz való jog alapján határozni. Ekkor a birtoklás tényére kell a döntést alapoznia [A Polgári Törvénykönyv Magyarázata, Közgazdasági és Jogi Kiadó, Budapest, 1981. 886. oldal).

Jelen ügyben a bíróságnak az alperes birtokláshoz való joga - azaz a felek birtoklási jogcímeinek összemérése - alapján nem volt lehetősége a kereset elbírálására az alábbiakra tekintettel:

Tény, hogy a társasházi alapító okirat a felek által lakott - eredetileg „B” jelű - házrész tekintetében a lakásonkénti 1-1 garázson túl összesen 2 gépkocsibeálló létéről rendelkezett, amelyeket a közös használatú bejáróúton jelölt ki (alapító okirat III/2.).

A változatlanul hatályos, időközben nem módosított alapító okirat ennél konkrétabb helymegjelölést nem tartalmaz.

Tény továbbá, hogy a 2006. évi (első) ingatlan-használati megállapodás az alperes lakásához tartozó második gépkocsi beállási lehetőséget a lakáshoz tartozó garázson történő átjárással a kizárólagos használatú telekrészen jelölte ki. Ezt a megállapodást azonban az alperes (és perben nem álló házastársa) nem írták alá, az eljárás során csatolt - az építető eladó képviselőjével együtt aláírt - okirat szerint pedig ezt a gépkocsibeállót soha nem fogadták el, továbbá ezt a használati megállapodást a 2007. november 28-i újabb szerződést teljes egészében hatályon kívül helyezte. Így a 2006. évi használati megállapodásból az alperest

megillető második gépkocsibeálló konkrét helyére vonatkozóan semmilyen jogosultság, illetve kötelezettség nem származtatható, és nem is állapítható meg.

Tény továbbá az is, hogy a 2007. november 28-án kelt, jelenleg is hatályos újabb ingatlan-használati megállapodás a gépkocsibeállókról kizárólag a felperes lakásához kapcsolódóan rendelkezik, sem az alperes és házastársa, sem a társasházközösség perben nem álló további tagjai tulajdonában lévő (az 1. és 2. számú) lakásokhoz tartozó gépkocsibeállókról, azok létéről, illetve elhelyezkedéséről nem tesz említést.

Mindezekre figyelemmel az alperes lakásához tartozó gépkocsibeállót illetően a peradatok alapján csak az állapítható meg, hogy

- az alperes lakásához kétséget kizáróan tartozik egy darab gépkocsibeálló,

- ennek konkrét helyét a nem módosított alapító okirat a közös bejáróúton jelölte ki, és

- arról a hatályos használati megállapodás nem rendelkezik.

Az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárásnak annyiban volt jelentősége, hogy tisztázza: Az alperest illető gépkocsibeálló helyére vonatkozóan a felek között az alperes által állított ráutaló magatartással létrejött-e megállapodás. Ennek kapcsán a Kúria a másodfokú bíróság jogi álláspontjával értett egyet: a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján e megállapodás létrejöttének bizonyítása a felperes tagadásával szemben az alperest terhelte. A rendelkezésre álló peradatokból azonban az alperes által állított helyen való parkolásban ráutaló magatartással történt megállapodás nem tekinthető bizonyítotttnak. E tekintetben a Kúria utal G. Sz. M. M. tanú 22. sorszámú jegyzőkönyvhöz mellékelte F/1. alatti írásbeli nyilatkozatának 1. pontjában foglaltakra, és az ezt megerősítő tanúvallomására (22. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal alulról 4. bekezdés), amelyből megállapítható, hogy a tanú hallotta, amikor a felperes a 2007. november 28-ai ingatlan-használati megállapodás aláírása alkalmával felszólította az alperest és házastársát, hogy a közös használatú úton ne parkoljanak. Azt, hogy a felperes tiltakozott az alperes parkolása ellen, alátámasztotta továbbá G. A. Zs. tanúvallomása (22. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal felülről 2. bekezdés, 7. oldal felülről 2. bekezdés), továbbá a parkolás okozta folyamatos problémákra vonatkozó vallomásrész (22. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal 6. bekezdés és 22. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolt F/2. alatti írásbeli nyilatkozatának 1. pontja). Ez utóbbi nyilatkozatát - a tárgyaláson az okirat felmutatását követően tett nyilatkozatában - a tanú megerősítette (22. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal felülről 4. bekezdés). E két érdektelennek tekinthető tanúvallomására figyelemmel - az alperes házastársának (P. J.) és a felperes házastársának (S. A. V.) mint hozzátartozóknak a tanúvallomásait (22. sorszámú és 30. sorszámú jegyzőkönyvek) a hozzátartozói viszony miatt egyformán kirekesztve a bizonyítékok köréből - sem lehet az alperes állítását bizonyítotttnak tekinteni.

Ezekén túlmenően, a peres eljárást megelőzően a helyi jegyzőnél V.1620-1/2011. számon folyamatban volt birtokvédelmi eljárás ténye és az abban az eljárásban a felperes által előterjesztettek is alátámasztják a felperes folyamatos tiltakozását az alperes perbeli helyen történő parkolása ellen.

Mindebből következően az, hogy az alperes a bejáratú úton őt nem vitásan megillető gépkocsibeálló használatára konkrétan hol jogosult, nem állapítható meg.

Ez azt is jelenti, hogy az alperes birtoklásához való joga alapján a kereset nem bírálható el.

Helyesen járt el tehát a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a birtoklás tényére alapította a határozatát.

E vonatkozásban a felperes keresetének kétirányú vizsgálata volt szükséges: Egyrészt a felperes garázs birtoklásának, használatának, másrészt a felperes által a kizárólagos használatú ingatlanrészén kialakított gépkocsibeállók használatának az alperes parkolásával okozott zavarását kellett megítélni.

A Kúria előrebocsátja: Ezek bármelyikének fennállta az alperesnek a kereset szerinti marasztalásához (parkolástól való eltiltásához) vezethetett.

A garázs használata tekintetében az alperes zavaró, ezáltal birtoksértő magatartása a Kúria álláspontja szerint nem bizonyított. E tekintetben a Kúria annyiban egyetértett a másodfokú bíróság jogi álláspontjával, hogy a zavarás ténybeli megítélése szempontjából a felperes garázshasználatának mibenléte (gépkocsiparkolás vagy egyéb - pl. tárolási - célú használat) közömbös, a felperest a tulajdonában álló garázs használatának joga minden körülmények között és bármilyen céllal megilleti.

Kiemelendő azonban, hogy a garázs tekintetében a kereset a gépkocsival való használat biztosítását célozta. Konkrétan azt, hogy gépkocsi nélküli, egyéb (tárolási stb.) célú használatot is zavarja az alperes parkolása, a felperes maga sem állította. A per tárgya ezért ebben a körben kizárólag az volt, hogy az alperes a parkolásával a garázs tekintetében zavarja-e a felperest a gépkocsihasználatban.

Azt, hogy a garázs gépkocsival való használatát az alperes a parkolásával zavarja és ezzel birtokháborítást követ el, az alperes ellenkérelmére figyelemmel a felperesnek kellett bizonyítania [Pp. 164.§ (1) bek.]. A felperes ennek a kötelezettségének az általa beszerzett szakértői véleménnyel kívánt eleget tenni, amelynek megállapításait az alperes mindvégig vitatta.

A bizonyítás legcélravezetőbb módja az elsőfokú bíróság által tartott helyszíni szemlén az alperes által többször indítványozott, a felperes gépjárműveivel történő beállítás bemutatása lehetett volna. Ennek során maguk a felek is, és a bíróság is

meggyőződhetett volna a felperesnek a garázs gépkocsival történő használatáról, a beállítás általa állított, kizárólagosan „Y-fordulóval” történő használata tekintetében az alperes adott helyen történő parkolásának tényleges zavaró hatásáról. A helyszíni szemle alkalmával e bizonyítást a felperes megtagadta, így e vonatkozásban állítása nem nyert bizonyítást. Ezt a körülményt a terhére kellett értékelni figyelemmel arra is, hogy erre tekintettel a felperes által becsatolt és kiegészített magánszakvélemény megállapításai is aggályossá váltak. Ezáltal a felperes az állítását ebben a körben a birtokháborítás megállapításához szükséges, a bíróság meggyőzését eredményező szinten nem támasztotta alá bizonyítékokkal. Minderre tekintettel e vonatkozásban a kereset alaptalannak bizonyult.

A felperes kizárólagos használatú ingatlanrészén nem vitatottan a saját költségén kialakított két gépkocsibeálló használatát illetően viszont más volt megállapítható.

A 2007. november 28-ai, az alperes által is aláírt használati megállapodás 4. pontja szerint: „A bejárati és a garázsok előtti terület használata során mindenkor biztosítani kell, hogy a lakások és a hozzájuk tartozó garázsok és gépkocsibeálló autóval és gyalogosan is megközelíthetőek legyenek, így a tulajdonostársak kötelesek kellő helyet biztosítani az autóval történő átjáráshoz is.”

Ez összhangban áll a négylakásos társasházra irányadó, a Ptk. közös tulajdont szabályozó 140.§ (1) bekezdésének tartalmával, amelynek értelmében közös tulajdon esetén a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogát azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A kizárólagos gépkocsibeállók használata tekintetében is a felperest terhelte az alperes általi, perbeli helyen történő parkolás zavaró, ezáltal birtoksértő voltának bizonyítása [Pp. 164.§ (1) bek.].

E tekintetben helytálló a felülvizsgálati kérelemnek a jogerős ítélet indokolásában hivatkozott videofelvétellel kapcsolatos okfejtése. A Pp. 3.§ (6) bekezdése a bíróságra kötelezettséget ró arra vonatkozóan, hogy az eljárás során előterjesztett kérelmeket, jognyilatkozatokat, okiratokat - ideértve a bármilyen technikai adathordozón becsatolt bizonyítékokat is - a felek megismerhessék és azokra nyilatkozhassanak, indítványukat megtehessék. Ez feltételezi, hogy azokat - a fellebbezésben előterjesztett bizonyítékok esetében akkor, ha az a Pp. 235.§ (1) bekezdésében írtak szerint lehetséges - a bíróság (itt: a másodfokú bíróság) a per anyagává teszi. A hivatkozott videofelvétel tekintetében ez nem történt meg. Ezáltal az alperes megismerési, nyilatkozási és indítványozási joga - az eljárásjogi értelemben vett fegyveregyenlőség elve - sérült, mert igazolt módon sem a felvétel

megismerésére, sem arra nyilatkozat, indítvány megtételére nem volt módja. Ezért a másodfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor a videofelvételre mint bizonyítékra hivatkozott. Ennek azonban az ügy érdemi elbírálására semmilyen kihatása nem volt.

A rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok (fényképfelvételek, helyszíni szemlén rögzítettek, a felperes által csatolt magánszakvéleménynek a bejáróút és a felek gépkocsijai méretével kapcsolatos - tényyszerű - megállapításai) alapján a videofelvétel nélkül is a jogerős határozat szerinti érdemi döntés meghozatala volt indokolt.

A felülvizsgálati eljárás - mint rendkívüli perorvoslati eljárási forma - keretében a bizonyítékok felülmérlegelésére nem volt lehetőség. A felülvizsgálati eljárás keretében ugyanis általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás, és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére (ún. felülmérlegelésére). A felülvizsgálati bíróság csak azt vizsgálhatja, hogy az eljárt bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre (BH 1996.506.).

Mindezeket figyelembe véve a másodfokú bíróság részéről a videofelvételen kívüli bizonyítékok mérlegelése az alperes parkolása tényyszerűen zavaró jellegének megállapítása kapcsán okszerűen, logikai hibáktól mentesen történt, az a perben rögzített adatokon alapult.

A Kúria a másodfokú bíróságnak az ügy érdemében elfoglalt álláspontjával egyetértett az alábbiakra is figyelemmel:

A rendelkezésre álló bizonyítékok - és az általános élettapasztalat - alapján az volt megállapítható, hogy a felperes kizárólagos használatában álló gépkocsibeállókhoz való be-, illetve kiállást az alperes általi, a perbeli helyen történő parkolás indokolatlanul és nagymértékben zavarja. A felperes gépkocsijainak közlekedéséhez szükséges közös bejáratú utat ugyanis az alperes részéről az adott helyen történő parkolás oly mértékben szűkíti le, hogy az a rendeltetésszerű használattal nem egyeztethető össze, folyamatos sérülésveszély fennálltához vezet, következésképpen szükségtelen zavarást, ezáltal birtokháborítást valósít meg.

Erre tekintettel a Ptk. 188.§ (1) bekezdése alapján a felperest megilleti a birtokvédelem a kizárólagos használatú gépkocsibeállóival összefüggésben, amely az alperesnek az adott - a kereset szerinti - helyen történő parkolástól való eltiltását tette szükségessé.

A fentiekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott 78.§ (1) bekezdése alapján az alperes köteles megfizetni a felperes jogi képviseletével összefüggésben felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

A meg nem állapítható pertárgyértékű ügyben a felülvizsgálati eljárás illetéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése figyelembevételével 70.000 forint, az alperes azonban a felülvizsgálati kérelmére 50.000 illetéket rótt le, ezért a különbözet lerovására köteles leletezés terhével [Itv. 74.§ (1)-(2) bek., 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bek. és 15.§ (1) és (3) bek.].

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

Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2015. június 10.

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