

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.318/2016/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
Salamonné dr. Piltz Judit

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Horváth Katalin ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Marosvári Tamás ügyvéd

A per tárgya: Birtokháborítás megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: Felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Pécsi Törvényszék
1.Pf.20.399/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Pécsi Járásbíróság
13.P.20.377/2014/16.

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.399/2015/4. számú ítéletének a perbeli 1. és 2. hrsz.-ú ingatlanokon a zajjal járó gazdasági, illetve ehhez kapcsolódó egyéb tevékenység időtartamának a szombatra vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott egyéb rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek tulajdona a T. utca 18. szám alatti kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan. A szomszédos belterületi T. utca 17. szám alatti kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes, a II. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt. A peres felek ingatlanával határos a külterületi 1. helyrajzi számú szántó, gyümölcsös megjelölésű ingatlan 1142/1726 tulajdoni hányada az I. rendű alperesé. Amikor a felperesek az ingatlanukat 1997-ben megvásárolták, a belterületi ingatlanokkal határos 1. és 2. helyrajzi számú ingatlanokon lucernatermesztés folyt. Később az alperesek a 1. és 2. helyrajzi számú ingatlanokon gazdálkodni kezdtek, a művelési ág szántó és gyümölcsös megjelölésűre változott.
- [2] A felperesek a T. utca 18. számú és az I. rendű alperes T. utca 17. számú ingatlana határán a 1. helyrajzi számú ingatlan irányában található egy kiskapu, amin keresztül az alperesek a 1. és 2. helyrajzi számú egybefüggő külterületet megközelítik, a munkához szükséges kisebb gépekkel. Az alperesek a kutyaik külterületi ingatlanra való kijutásának megakadályozása érdekében a kapu belső részéről a kilincset eltávolították, ezért a kapu rácsán átnyúlva lehet használni a kilincset, vagy becsukáskor azt be kell csapni.
- [3] A felperesek és az I. rendű alperes ingatlanának határát elválasztó kerítés mellett egy magas sövény húzódik, a felperesek épületén egy pihenésre és a szabadban tartózkodásra szolgáló terasz, valamint az emeleten erkély található. A felek között többször vita alakult ki abból, hogy az ezen a területszakaszon végzett zajjal járó tevékenység fokozottan zavarja a felpereseket, az ingatlanuk határán az alperesek törmeléket, építőanyagokat és más anyagokat tárolnak, évente tíz-tizenöt alkalommal gépi permetezést végeznek, e mellett alkalmanként rotációs kapával és traktorral tartják karban a gyümölcsöst. A gépek tárolása ugyancsak az ingatlanok határán álló kerítés mentén történik.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperesek keresetükben kérték annak megállapítását, hogy a bíróság az alpereseket tiltsa el a vaskapu használatától, kérték továbbá kötelezni az alpereseket, hogy gazdálkodási tevékenységüket kizárólag hétköznapi reggel 8:00 és délután 16:00 óra között végezzék, munkaszüneti napon és ünnepnapokon gazdálkodási tevékenységtől való eltiltásukat is kérték.
- [5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alpereseket eltiltotta attól,

hogy a felperesek tulajdonát képező T. utca 18. szám alatti ingatlan és az I. rendű alperes 1142/1726 részben tulajdonát képező 1. helyrajzi számú ingatlan közös határától számított 10 méteren belül bármilyen gazdasági tevékenységet végeztesse, gépet üzemeltessen, javíttassanak, hulladékot, törmelékot, építési anyagot, növényi maradványokat tároljanak.

- [7] Kötelezte az alpereseket, hogy a T. utca 17. számú ingatlanon az 1. helyrajzi számú ingatlanra nyíló kaput tartsák nyitva, eltiltotta őket annak a gazdasági tevékenység végzése alatti becsukásától.
- [8] Eltiltotta az alpereseket attól, hogy az 1. helyrajzi számú ingatlanon és az azzal határos 2. helyrajzi számú ingatlanon vasárnap és ünnepnapokon bármilyen gazdasági tevékenységet, vagy ehhez kapcsolódó bármilyen tevékenységet végezzenek, végeztesse, gépet üzemeltessen, javítsanak vagy javíttassanak, csoportos tevékenységet végezzenek, vagy végeztesse.
- [9] A bíróság eltiltotta az alpereseket, hogy az 1. helyrajzi számú ingatlanon és a 2. helyrajzi számú ingatlanon hétköznapi 8:00 óra előtt és 17:00 óra után, szombaton 8:00 óra előtt és 12:00 óra után - permetezést kivéve - bármilyen gazdasági vagy ehhez kapcsolódó tevékenységet végezzenek vagy végeztesse, gépet javítsanak vagy javíttassanak. Ezt meghaladóan a permetezés teljes korlátozására irányuló keresetet elutasította.
- [10] Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 188.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében ha a birtokost birtoklásában zavarják, birtokvédelem illeti meg. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek gazdasági tevékenységével összefüggő magatartás szükségtelenül zavarja a felpereseket, emiatt a felperesek ingatlana rendeltetésszerűen nem használható.
- [11] Úgy foglalt állást: Az, hogy más személyek, munkások, alkalmazottak az ingatlanuk közelében gyülekeznek, gépeket javítanak, tárolnak, parkoltatnak, szükségtelenül zavarják a felpereseket. Ezek tevékenységek az ingatlan intimitás-vesztésével is járnak. A felperesek ingatlanuk nyugodt, zavartalan birtoklásához való joga erősebb jog és érdek, mint az, hogy az alperesek kutyái a munkavégzés alatt szabadon legyenek. Ezért arra az álláspontra jutott, hogy a munkavégzés alatt a kaput nyitva kell tartani és a kutyákat az ingatlan más részén kell elhelyezni.
- [12] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatta, az ítéletből az eltiltásra és a korlátozásra vonatkozó rendelkezéseket (az I-IV. bekezdéseket) mellőzte, és az alpereseket attól tiltotta el, hogy az 1. és 2. helyrajzi számú szántó, gyümölcsös művelési ágú ingatlanokon vasárnap és ünnepnap, valamint hétfőtől szombatig este 7:00 és reggel 8:00 óra között zajjal járó gazdasági, illetve ehhez kapcsolódó tevékenységet végezzenek. Eltiltotta továbbá attól is az alpereseket, hogy a T. utca 18. és 1. helyrajzi számú ingatlanok közös határvonalától

számított 10 méteren belül az 1. helyrajzi számú ingatlanon zajjal járó tevékenységet végezzenek, kivéve a terület megműveléséhez, karbantartásához szükséges munkákat: fűnyírás, permetezés. Kötelezte az alpereseket, hogy 30 napon belül a T. utca 17. helyrajzi számú és az 1. helyrajzi számú ingatlanok közötti átjárást szolgáló kaput csapódást tompító eszközzel lássák el és ezáltal biztosítsák a zajtalan működését.

- [13] A keresetet ezt meghaladóan elutasította.
- [14] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, azonban az ebből levont jogi következtetéssel csak részben értett egyet. Álláspontja szerint a Ptk. 188.§ (1) bekezdése alapján megalapozottan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperesek birtokháborítást követtek el, emiatt a gazdálkodással összefüggő tevékenységük időtartama korlátozást igényel. Ennek mértékét és módját a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérően állapította meg. Nem értett egyet a kapu nyitva tartására kötelező rendelkezéssel; elfogadta az alperesek indokát, hogy a kapu folyamatos zárva tartására miért van szükség. Figyelembe vette azt a peradatot, hogy a kapu zajmentes záródása csapódásgátló csillapító eszközzel biztosítható. Ezért ennek az eszköznek a felszerelésére kötelezte az alpereseket, mert szerinte ezáltal a felperesek zavarása a szükségképpen elviselhető szintre szorítható. Nem látta indokát az alperesek attól való eltiltásának, hogy 10 méteren belül a saját ingatlanukon hulladékot, törmeléket tároljanak, különösen arra tekintettel, hogy az ingatlanok határvonalán magas sövény húzódik, ebből következően a szükségtelen zavarást nem tartotta megállapíthatónak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.
- [16] Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet a Pp. 163.§ (1) bekezdésébe és 164.§ (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő, továbbá a Pp. 221.§ (1) bekezdését is sérti. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság részletes indokolási kötelezettségét megsértve az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból több lényeges körülményt is figyelmen kívül hagyott, a tényállást bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül tett megállapításokkal egészítette ki, ítélete ténymegállapítások helyett feltételezéseket is tartalmaz, egyértelmű jogi szabályozás helyett olyan kötelezettséget írt elő (csapódást tompító eszköz), amelynek kivitelezhetősége kétséges.
- [17] Érvelésük szerint ellentmond a bírói gyakorlatnak, hogy a másodfokú bíróság hétköznapra és szombatára ugyanolyan időtartammal tiltotta el a gazdasági tevékenységektől az alpereseket. Kifogásolták, hogy ennek okát nem jelölte meg. Hivatkoztak arra, hogy a szombatot a

családok otthon töltik, a hosszabb zavartalan pihenéshez való jogot biztosítani kell, a közelben működő traktor és rotációs kapa ebben ellehetetleníti őket. Szerintük egyértelműen bizonyítást nyert, hogy az ingatlanok közös határvonalától számított 10 méteren belül végzik az alperesek a munkavégzéssel kapcsolatos koordinációt, itt gyülekeznek a munkások, ezért jogellenesen mellőzte a másodfokú bíróság a tiltások köréből a csoportos tevékenység végzését ezen a területen.

[18] További érvelésük szerint a másodfokú bíróság az érdek és érdeksérelem egybevetésénél megsértette az arányosság követelményét, aránytalanul tágran határozta meg a szükséges és még megengedhető zavarás mértékét, az alperesek javára olyan csekély korlátozást írt elő, amely nem áll arányban jogsérelmükkel, ugyanis az ingatlanuk háborítatlan használatához fűződő érdekük nagyobb súlyú korlátozást tett volna szükségessé az alperesek terhére.

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

Álláspontjuk szerint a tevékenységük nem minősül olyan zavarónak, ami a felperesek pihenését akadályozná, nem indokolt a szombaton történő munkavégzésük korlátozása.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelem kis részben alapos.

[21] A régi Ptk. 188.§ (1) bekezdése értelmében, ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában zavarják, birtokvédelem illeti meg. A birtokháborítás megvalósulhat a birtoklást zavaró magatartásban. A birtokvédelem célja, hogy megakadályozza a mindenkori birtokállapot jogalap nélkül történő megváltoztatását vagy megzavarását.

[22] A régi Ptk. 100.§-ában foglalt rendelkezés tartalmazza a szomszédjog általános szabályát. A dolog használata során a tulajdonos nem okozhat olyan zajhatást, ami másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné. E vonatkozásban figyelembe kell venni a települési környezet jellegét (lakóhely, üdülőhely, mezőgazdasági vagy ipari környezet stb.). Tény, hogy amikor a felperesek a belterületi ingatlanukat megvásárolták, az külterületi ingatlanokkal, lucernásokkal volt határos. Peradat, hogy az I. rendű alperes őstermelő, amiből nyilvánvalóan adódik az a következtetés, hogy a gazdálkodás a megélhetésüket is szolgálja, a másodfokú bíróság eme megállapításának azonban az ügy érdemi elbírálása szempontjából nincs jelentősége.

[23] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben lényegében a bizonyítékok mérlegelését támadták, továbbá sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének [Pp. 206.§ (1) bek., 221.§ (1) bek.].

[24] A Kúria ezért azt vizsgálhatta, hogy a mérlegelés körébe vont adatok értékelése során a másodfokú bíróság nyilvánvalóan téves

vagy okszerűtlen következtetésre jutott-e és eleget tett-e indokolási kötelezettségének.

- [25] A Pp. 221.§ (1) bekezdése szerint a bíróságnak az ítélete indokolásában röviden meg kell állapítania a tényállást, az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak tekintett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A másodfokú bíróság reformatórius jogkörében eljárva jogosult átmérlegelni az elsőfokú bíróság által felvett bizonyítékokat. A szabad mérlegelés legfőbb korlátja az indokolási kötelezettség teljesítése.
- [26] Az adott esetben a másodfokú bíróság a felek érdekeinek összemérésével az elsőfokú bíróság döntésétől eltérően az alperesek gazdálkodással összefüggő tevékenységének időtartamát oly módon korlátozta, hogy az alpereseket eltiltotta attól, hogy az 1. és 2. helyrajzi számú szántó, gyümölcsös művelési ágú ingatlanokon vasárnap és ünnepnap, valamint a hétfőtől szombatig terjedő napokon este 7:00 és reggel 8:00 óra között zajjal járó gazdasági, illetve ehhez kapcsolódó egyéb tevékenységet végezzenek, ez utóbbiba beleértve a gépek üzemeltetését, javítását és javíttatását is. A másodfokú bíróság azonban nem adta indokát annak, hogy szombaton miért van lehetőség ugyanolyan időtartamban a zajjal járó gazdasági tevékenység végzésére, mint hétköznapon.
- [27] A körülmények egymásra hatása folytán kell a szükségtelen zavarás tényét megállapítani, valamennyi lényeges körülmény figyelembevételével összefüggésében való értékelésével. Az érdekek összeegyeztetésére, összemérésére van szükség annak megítélésénél, hogy mi az a magatartás, amellyel a tulajdonos másokat, így különösen szomszédait szükségtelenül zavarja, jogaik gyakorlását veszélyezteti, amitől a telektulajdonosnak tartózkodnia kell. Figyelembe kell venni azonban azt is, hogy a szomszédok egymás közvetlen közelében élnek, ami együtt jár bizonyos mértékű tűrés kötelezettséggel, toleranciát kíván meg. Ennek folytán a felperesek az ilyen helyzetben általában elvárható mértékben kötelesek eltérni az alpereseknek a saját ingatlanukon folytatott gazdálkodási tevékenységét, a földjei megművelését.
- [28] A Kúria a felek érdekeinek a fent részletezett szempontok szerinti összemérésével arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek jogsérelmének a megszüntetése - figyelemmel a pihenéshez való jogukhoz - elérhető azzal, hogy az alperesek a sérelmes helyzet előidéző, de kétségtelenül hasznos, megélhetésüket is szolgáló gazdálkodási tevékenységüket szombaton reggel 8:00 óra és 14:00 óra között végzik, amely kizárólag a gépekkel végzendő zajjal járó gazdasági tevékenységre vonatkozik (gyomlálásra, kézi kapálásra stb. nem). Az ily módon korlátozott munkavégzés már nem járhat olyan hatással, hogy a felperesek terhére szükségtelen zavarást valósítson meg, birtokháborítást okozzon.

- [29] Az elsőfokú bíróság helytálló indokát adta annak, hogy az alperesek a zajjal járó tevékenységet a nap melyik szakaszában végezhetik szombaton, illetőleg hétköznapi. Kellőképpen különbséget tett hétköznapi és hétvége között, és az alperesek gazdálkodáshoz való jogát, míg a felpereseknek az ingatlanuk nyugodt, zavartalan birtoklásához való jogát ütköztetve úgy foglalt állást, hogy az általa meghatározott időpontok azok, amikor a felperesek a belterületi ingatlanukat már rendeltetésszerűen, pihenésre használják.
- [30] Ezért helyesen döntött, amikor szombaton 8:00 óra előtt és 14:00 óra után megtiltotta az alperesek részéről - az előzőekben részletezett - gépesített munkavégzést. Ezzel az időbeli korlátozással az arányosság követelményének megfelelően határozta meg a megengedhető zavarás mértékét, amely megfelel a felperesek háborítatlan ingatlan-használatához fűződő érdekének.
- [31] Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság helytálló indokait adta annak, hogy a „csoportos tevékenységnek és gyülekezésnek” az ingatlanok közös telekhatárától 10 méteren belüli megtiltását miért mellőzte. Ez ugyanis végrehajthatatlan ítéleti rendelkezés lett volna. A másodfokú bíróság indokoltan változtatta meg az elsőfokú bíróságnak az alpereseket a kapu nyitva tartására kötelező rendelkezését, elfogadva az alperesek magyarázatát arra vonatkozóan, hogy a nagy testű kutyaiknak az ingatlanukról való kijutásának megakadályozása céljából van szükség a kapu folyamatos zárva tartására. A csapódásgátló felszerelésével a kapu zajmentes záródása biztosítható, ezzel megszüntetve a szükségtelen zavaró hatást.
- [32] A Kúria a fentiekre tekintettel a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta [Pp. 275.§ (4) bek.], egyebekben a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartotta [Pp. 275.§ (3) bek.].

Záró rész

- [33] A felperesek felülvizsgálati kérelme kis részben volt eredményes, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelesek egyetemlegesen megfizetni a nagyobb részt pernyertes alperesek felülvizsgálattal felmerült költségének arányos részét.
- [34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján a felperesek kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. december 14.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró