

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. P. Németh Andrea ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek dr. Tasnády László ügyvéd által képviselt alperes ellen birtokháborítás megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 17.P.XII.22.611/2007. számon megindított, majd a Fővárosi Bíróság 2009. március 31-én meghozott 44.Pf.637.534/2008/6. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen az I. rendű felperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. március 3-án megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 44.Pf.637.534/2008/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. rendű felperest, hogy - 15 nap alatt - fizessen meg az alperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek a B., ... kerület, T. u. 8. szám alatti társasház tulajdonosai. Az alperes által kizárólagosan használt garázs a felperesek lakása alatt helyezkedik el. Az alperes 2005. júniusában a garázs megközelítését is szolgáló utcai kapura, továbbá garázsának bejáratára elektromos kapunyitó szerkezetet szereltetett

fel oly módon, hogy a függőleges tengelye mentén nyitható két ajtószárnyra egy-egy hosszabb rúd került rögzítésre, amelyhez csatlakozik a mozgatómotor, az ehhez szükséges mechanikával. Mindezt a garázs mennyezetéhez rögzítették, a tulajdonostársak előzetes értesítése nélkül. A felperesek 2006. év közepén kérték először a szerkezet eltávolítását, mert a garázsajtó kinyitásának és becsukásának időpontjában a garázs fölött elhelyezkedő gyerekszoba padlóján 6-8 másodpercig rezgés érezhető, a zaj a teljes lakásban zavaróan hallható.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg: az alperes a garázsnyitó motor üzemeltetésével birtokháborítást követett el; kötelezze az alperest az eredeti állapot helyreállítására, a garázsnyitó motor eltávolítására, mert annak működtetése lakásuk használatában szükségtelen zavarást okoz [Ptk. 100., 115. § (3) bekezdés, 188. § (1) bekezdés és 192. § (2) bekezdés].

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Az érdemi ellenkérelmében hivatkozottak szerint a mennyezetre szerelt elektronikus ajtónyitó szerkezet szükségtelen zavarást nem okoz, azt általában csak napközben működteti, az elektronikusan mozgatható kapu az - ő és időközben elhunyt házastársa - életvitelük megkönnyítését szolgálja.

Az elsőfokú bíróság ítéletével - a keresetnek helytadva - megállapította, hogy az alperes birtokháborítást követett el a garázsának plafonjára szereltetett ajtónyitó elektromos motor működtetésével. Kötelezte az alperest, hogy harminc napon belül az eredeti állapotot állítsa helyre, oly módon, hogy a garázs plafonjára szerelt elektromos motort szerelje le. Az ítéletet előzetesen végrehajthatónak nyilvánította. Figyelemmel a helyszíni tárgyaláson tapasztalt tényekre, körülményekre úgy foglalt állást: az alkalmanként hallható motorzúgás nem zavaró, ugyanakkor a felperesek utca felőli szobájában - gyerekszoba - tapasztalható „remegés” különösen a gyermek számára zavaró, ijesztő jelenség lehet, amely szükségtelenül zavarja a felpereseket és családtagjaikat az ingatlan békés birtoklásában. Ez a zavarás az ingatlan eladása esetén csak fokozódhat, amennyiben a kapu működtetése gyakoribbá válik.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból eltérő jogi következtetésre jutott. Álláspontja szerint a szükségtelen zavarás tilalma viszonylagos, az egymással ellentétes érdekek összeegyeztetése, összemérése után lehet csak állástfoglalni abban a kérdésben, hogy az automata garázsnyitó a felpereseknek okoz-e

szükségtelen zavarást. Abban egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy az alkalmanként hallható motorzúgás nem zavaró, mert azt a lakás alapzaja elfedi. Megítélése szerint a néhány másodpercig észlelhető - a nem gyakori gépkocsihasználat következtében csak ritkán előforduló - rezgés sem okoz szükségtelen zavarást az ingatlan birtoklásában, használatában. Ezt támasztja alá az a nem vitás körülmény is, hogy maguk a felperesek is csak hónapokkal az elektronikus motor felszerelését követően észlelték annak működését. Az előzetes értesítés elmaradásának - a szükségtelen zavarás megvalósulásának hiányában - nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget. Szükségtelen zavarás hiányában nem állapította meg a birtokháborítást, ezért úgy döntött, hogy az eredeti állapot helyreállítására nincs mód.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett [Pp. 96. § (2) bekezdés, 97. §, 135. § (1) bekezdés], amikor jogi képviselőjének a 2009. március 31-ei tárgyalásra szóló idézése szabályszerű megtörténtének hiányában a tárgyalást megtartotta és érdemben határozott.

A másodfokú bíróságnak a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével kiragadott tényekre alapított döntése jogszabálysértő. Téves jogi következtetésre jutott annak kimondásakor, hogy szükségtelen zavarás nem valósult meg. Kizárólag az alperes érdekeit szem előtt tartva döntött, figyelmen kívül hagyta a nyugodt pihenéshez való jogukat.

Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság szakértői bizonyítást nem rendelt el. Hivatkozott a Ptk. 100. §-ával kapcsolatos jogalkalmazási gyakorlatra, eseti döntésekre. Érvelése szerint a tulajdonukhoz kapcsolódó birtokvédelmi igény érvényesítésével való késlekedésük legfeljebb a türelmüket igazolja. Továbbá hivatkozott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 18. §-ában, 19. § (1) bekezdésében és 21. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére is, mert a tervezett „építkezés” megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5 részének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatára lett volna szükség, az alapító okiratban foglaltakra figyelemmel is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Ptk. 100. §-át helyesen alkalmazva eljárási és anyagi jogi jogszabálysértés nélkül hozta meg döntését, a bizonyítékok értékelése során részéről kirívóan okszerűtlen mérlegelés nem történt, márpedig - ebben a körben - csupán ez alapozhatja meg a felülvizsgálatot.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni, amely anyagi vagy eljárási jogszabálysértés egyaránt lehet, de utóbbi a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelmet csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.

Az I. rendű felperes az eljárási szabálysértés körében a Pp. 96-97. §-ában foglaltak megsértésére hivatkozott.

A Pp. 97. §-a szerint, ha a félnek a per vitelére meghatalmazottja nincs, a bírósági iratokat a fél helyett a meghatalmazottnak kell kézbesíteni. A felperesek az elsőfokú eljárás során személyesen jártak el. A másodfokú bíróság az alperes fellebbezését a 2009. március 31-ei tárgyalásra szóló idézéssel együtt a felperesek részére kézbesítette. A felperesek jogi képviselője a fellebbezési ellenkérelméhez csatoltan nyújtotta be a bíróságnak az ügyvédi meghatalmazását. Következésképpen az idézés a foganatosításakor szabályszerűen megtörtént. A felperesek jogi képviselője nyilvánvalóan tudott a tárgyalásról, ezért a másodfokú bíróság részéről mulasztás, eljárási szabálysértés nem történt. Eljárási szabálysértés hiányában a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére semmilyen indok nincs.

Az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott először a Thtv. rendelkezéseinek megsértésére. Ezzel szemben a keresetüket a felperesek a Ptk. 100. §-ára alapították.

A jogvita elbírálására a szomszédjogi szabályokban megfogalmazott jogelvek (Ptk. 100. §), továbbá a birtokvédelem szabályai [Ptk. 188. § (1), 191. § (1)-(2) bekezdés] alkalmazandók. Amennyiben az alperes olyan módon használja a garázst, hogy ezzel a felpereseket szükségtelenül zavarja, ennek a zavaró állapotnak a megszüntetését, a korábbi birtokviszonyok helyreállítását alappal igényelhetik.

A Pp. 275. § (1) bekezdésének az ítélkezési gyakorlatban következetesen érvényesülő - EBH 2002.653. - értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban új körülményre, olyan jogszabályi rendelkezésre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya, nem lehet hivatkozni. Miután a felperesek az alperes birtokháborító magatartását a Ptk. 100. §-ában foglaltak megsértésére alapították, sem az első- sem a másodfokú eljárásnak nem volt tárgya annak vizsgálata, hogy az alperes magatartása a Thtv. rendelkezésébe ütközik-e, ezért ez a felülvizsgálati eljárásnak sem képezhette tárgyát. A Legfelsőbb Bíróság erre tekintettel a felperesek felülvizsgálati kérelmét ebben a keretben érdemben nem vizsgálta.

A felülvizsgálati eljárásban - annak az előzőek által is meghatározott tartalmi korlátai között - abban a kérdésben kellett állástfoglalni, hogy a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre, hogy a Ptk. 100. §-ában szabályozott szükségtelen zavarás az alperes magatartása kapcsán nem valósult meg.

A Legfelsőbb Bíróságnak a következetes, iránymutató gyakorlata szerint a tulajdonjogot rendeltetésének megfelelően kell és lehet gyakorolni, amely az érintettek érdekei összhangba hozatalának kötelezettségét, az együttműködést és az elvárhatóság mértékéig való gondosságot teszi a szomszédok által tanúsított magatartás megítélésének mércéjévé.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye [Pp. 275. § (1) bekezdés, BH 2002.29.]. Ehhez mérten a másodfokú bíróság a bizonyítási eljárás adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján megalapozottan állapította meg a tényállást, az abból levont következtetése nem sért jogszabályt.

A Legfelsőbb Bíróság - egyetértve a másodfokú bírósággal - a felülvizsgálati kérelem kapcsán rámutat még a következőkre: A peres felek társasház-közösségben élnek, amely együtt jár bizonyos mértékű tűrés kötelezettséggel. Ennek folytán az I. rendű felperes - és értelemszerűen a felülvizsgálati kérelemmel nem élt pertársa is - az ilyen helyzetben elvárható mértékben kötelesek eltérni, hogy az alperes élhessen a technika fejlődésének adott szintjén biztosított korszerű lehetőségekkel, és - a köztudottan gyakorivá vált, a környékükön is a legtöbb házban felszerelt - elektronikus garázsajtót működtethessen, amely az alperes és családja életvitelének megkönnyítését, kényelmét szolgálja. A felek méltányos érdekeinek összemérésével a másodfokú bíróság okszerűen helyezkedett arra az álláspontra, hogy az alperes részéről az elektromos garázsajtónak az alkalmankénti, kizárólag napközben történő működtetése nem okoz szükségtelen zavarást. A zavarás mértékének megállapítása körében pedig bizonytalan jövőbeni körülmények, így esetleges tulajdonosváltás figyelembevételére nincs lehetőség. A szomszédok zavarása akkor valósít meg birtokháborítást, ha a sérelmezés időpontjában, illetve a perbeli határozat meghozatalakor bizonyul szükségtelennek.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre figyelemmel a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az I.

rendű felperest a felülvizsgálati eljárásban való pervesztességére tekintettel kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdésére - az alperes ügyvédi munkadíjából álló felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

Budapest, 2010. március 3.

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