

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.I.20.946/2020/3.

**A tanács tagjai:** Dr. Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

**A felperes:** felperes neve

(felperes címe)

**A felperes képviselője:**

Dr. Agócs Ákos ügyvéd

(ügyvéd címe)

**Az alperes:** alperes neve

(alperes címe)

**Az alperes képviselője:**

Juhász és Csvila Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe;

ügyintéző: dr. Csvila István ügyvéd)

**A per tárgya:** testületi határozat megtámadása és birtokháborítás megszüntetése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

a felperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Gyulai Törvényszék

9.Gf.25.126/2020/9.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Bajai Járásbíróság

15.G.20.416/2019/11.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A perbeli három önálló „albetét”-ből álló társasházban a 246/683 tulajdoni hányadnak megfelelő, dr. S.A. közjegyző által bérelt „iroda” a felperes tulajdona, míg a 437/683 arányú „közösségi és kulturális helyiségek” az alperes önkormányzat tulajdonában és helyi civil szervezetek használatában állnak. Az alperes évente néhány alkalommal, a városi rendezvények idején a nagyközönség számára megnyitja a társasház közös udvarát, nem járul azonban hozzá, hogy az udvaron a felperes bérlője a saját személygépkocsijával parkoljon. Az udvarból nyílik a közjegyzői iroda akadálymentes bejárata is, melyet több esetben kukákkal, illetve kerékpárokkal eltorlaszolva találták.

[2] A társasház közgyűlése a 2018. június 7-i ülésén 3. szám alatt hozott határozatával – az alperesi többség szavazatával – elfogadta a közös udvar használatát is szabályozó

Szervezeti és Működési Szabályzatot, a felperes keresete alapján eljáró bíróság azonban annak érvénytelenségét állapította meg, a Kúria pedig hatályában fenntartotta a jogerős ítéletet (Bajai Járásbíróság 13.P.20.020/2019/19., Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.943/2019/8; Kúria Pfv.I.20.873/2020).

[3] Az alperes képviselő testülete 2017. március 22-én 37. szám alatt meghozott határozatával a perbeli társasházi épületben minimálisan 125.000.000 forint költségű könnyűzenei képző- és tehetséggondozó központ kialakítása érdekében pályázat benyújtásáról döntött. A felperes által a határozat ellen indított pert a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság megszüntette, mert a felperes által sérelmezett határozat nem hatósági, hanem társasházi tulajdonosi jogkörben keletkezett, ezért közigazgatási per tárgya nem lehet.

[4] Az alperes a továbbiakban a társasházi tulajdona energetikai korszerűsítése érdekében nyújtott be sikeres pályázatot, a felperes azonban a beruházás megvalósításához nem járult hozzá.

### **A felperes keresete, az alperes védekezése**

[5] A felperes a jelen pert megindító keresetével az alperesnek a 37/2017. számú képviselő testületi, továbbá az energetikai korszerűsítésre vonatkozó határozatai érvénytelenségének megállapítását és a határozatok megsemmisítését kérte a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:78. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 38. § (3) bekezdése alapján. Azzal érvelt, hogy a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházásokról (így a perbeli beruházásokról is) egyhangú határozattal kell döntenie. A Ptk. 5:74. §-ára hivatkozással az alperes eltiltását kérte attól, hogy a közös udvaron a hozzájárulása nélkül tartson rendezvényeket, illetve elzárja őt az udvaron történő parkolástól, továbbá lezárja a felperesi iroda akadálymentes bejáratát, mert e magatartásokkal a felperes sérelmére birtokháborítást követ el.

[6] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy birtokháborítást követett el és rámutatott, hogy a keresettel érintett pályázatok jogot vagy kötelezettséget nem keletkeztettek, a felperest ilyen módon nem sértették.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

[7] Az elsőfokú bíróság a keresetnek részben helyt adó ítéletével eltiltotta az alperest attól, hogy a közös udvart a felperes hozzájárulása nélkül megnyissa a nyilvánosság számára, továbbá, hogy elzárja a felperest egy személygépkocsival történő udvari parkolástól, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. Ítélete indokolásában rámutatott, hogy az alperes keresettel támadott testületi döntései nem társasházi közgyűlési határozatok, ezért a Tht. 42.§ (1) bekezdése alapján nem támadhatók keresettel. A birtokháborítás tekintetében kiemelte, hogy SzMSz hiányában a közös udvar használatára a Polgári Törvénykönyv általános szabályai vonatkoznak, ezek szerint a felperes nem köteles túrni, hogy a közös udvart az

alperes akár alkalmoszerűen is megnyissa a nyilvánosság számára, ezért e tevékenységtől eltiltotta. Rámutatott, hogy az alperes ésszerű indok nélkül akadályozza meg a felperes udvari parkolását, ezért e tekintetben is helyt adott a keresetnek, mivel azonban az nem igazolódott, hogy a felperesi iroda bejáratát az alperes alkalmazottai torlaszolták el, az ezzel kapcsolatos birtokvédelmi kérelmet elutasította. Az elsőfokú bíróság a birtokháborítás megszüntetésére kötelező rendelkezések előzetes végrehajthatóságát is kimondta a Pp. 362.§ (1) bekezdés b) pontja alapján.

[8] A másodfokú bíróság a felperes és az alperes fellebbezés folytán meghozott ítéletével részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és a keresetet a parkolási célú ingatlanhasználattal kapcsolatos birtokvédelmi igény tekintetében is elutasította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az elsőfokú bírósággal egyetértve fejtette ki, hogy a képviselő testületi határozatok sem a Tht., sem a Ptk. alapján nem támadhatók keresettel, a hozzájárulás nélkül megvalósuló kizárólagos udvarhasználat viszont sérti a tulajdonostárs birtokláshoz való jogát, az elsőfokú bíróság ezért helytállóan részesítette a felperest birtokvédelemben. A parkolást illetően azonban – az elsőfokú bírósággal ellentétesen – hangsúlyozta: nem igazolódott, hogy az alperes megakadályozta a felperes parkolását, a tiltakozó levél nem birtokháborítás, ezért e tekintetben a keresetet az elsőfokú ítélet megváltoztatásával elutasította. A közjegyzői iroda bejáratának eltorlaszolása kapcsán pedig az elsőfokú bíróság ítéletének indokai mellett rámutatott, hogy a magatartás jövőbeni rendszeres bekövetkezésére sem lehetett következtetni, a birtokháborítástól eltiltásnak emiatt sincs helye.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes az elutasító rendelkezések hatályon kívül helyezését és a keresetnek egészében helyt adó ítélet hozatalát kérte a Tht. 4/A.§, a Ptk. 5:78-79.§-ai, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 346.§-ának megsértése miatt. Az alperes képviselő testületi határozatai kapcsán hangsúlyozta, hogy a közigazgatási úton előterjesztett jogorvoslati kérelmét elutasították, így a jogerős ítélet hatályban tartása esetén nem marad jogorvoslati lehetősége az alperesi határozatokkal szemben. Utalt arra: a pályázatok igenis tartalmazznak rá nézve is kötelezettségeket, volumenük pedig meghaladja a rendes gazdálkodás körét, emiatt a Tht. 4/A.§-a értelmében alkalmazásra kerülő Ptk. 5:78-79.§-ai irányadók, amely rendelkezések mellőzését a másodfokú bíróság nem indokolta. Hangsúlyozta: az alperes testületi döntései meghatározzák a társasház jövőbeli működését, ilyen módon tulajdonosi döntésnek minősülnek, a közös és a külön tulajdonú részek használatát egyaránt érintik. A birtokháborítás tekintetében rámutatott, hogy nem csupán az alperes tiltó levele áll rendelkezésre, a per adataiból az is kitűnik, hogy mind a polgármester, mind a jegyző szóban is azonos álláspontot közölt, e nyilatkozatokat viszont a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, mellőzésüket nem indokolta. A felperesi iroda bejáratának eltorlaszolása tekintetében a felperes bérlőjének tanúvallomására utalt, melyből kitűnik, hogy a magatartás rendszeresség és az alperes működésére vezethető vissza. Kifogásolta, hogy indokolatlanul mellőzték az e tárgyban az alperesnek küldött és válasz nélkül hagyott elektronikus leveleit.

[10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[12] A Pp. 406.§ (1) bekezdése értelmében felülvizsgálatnak az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés esetén lehet helye. A felperes a felülvizsgálat alapjaként anyagi jogi rendelkezés (a Ptk. 5:78-79.§-ai), részben pedig eljárási szabály: a Pp. 346.§-ába foglalt indokolási kötelezettség megsértésére hivatkozott, álláspontja szerint utóbbi arra utal, hogy a bíróságok ügydöntő bizonyítékokat hagytak figyelmen kívül, és ez vezetett a kereset elutasításához.

[13] A Kúria az alperesi határozatok Ptk.-án, illetve Tht.-én alapuló megtámadása kapcsán mindenben egyetértett az eljárt bíróságok indokaival, ezért – a helyes indokok megismétlése nélkül – csupán azt emeli ki, hogy a felperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések a tulajdonosi közösség határozatainak megtámadására vonatkoznak. A perbeli esetben viszont a felperes nem a társasház tulajdonosi közösségének határozatát kifogásolta, hanem az alperes belső, tulajdonosi testületi határozatait, amire sem a Ptk., sem a Tht. rendelkezései nem adnak módot. Megjegyzi a Kúria, hogy a felperes érvelése nem is a határozatok „jelenére”, azaz a pályázati támogatás igénylésére vonatkozott, hanem az elnyert támogatásból a jövőben megvalósuló beruházásokra és azok majdani működésére. Az utóbbi kérdések valóban igénylik majd a társasház közgyűlésének állásfoglalását, és az így meghozott döntés ellen – amennyiben azt sérelmesnek tartja – a felperes a Tht. 42.§ (1) bekezdése szerinti jogorvoslattal élhet, a pályáztatás időszakában azonban a közös tulajdonra vonatkozó polgári jogi szabályok nem adnak jogorvoslati lehetőséget. Mindezek miatt a bíróságok a jogszabályok helyes értelmezésével, jogszabálysértés nélkül foglaltak állást az alperesi testületi döntésekkel kapcsolatos keresetről.

[14] Az elutasított birtokháborítási kérelmek vonatkozásában a felperes az indokolási kötelezettség érdemi döntésre is kiható megsértését, lényegében a bizonyítékok figyelmen kívül hagyását sérelmezte, a Kúria álláspontja szerint azonban jogszabálysértés e tekintetben sem történt. Az udvari parkolás kapcsán helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a tulajdonostárs írásban közölt ellenvéleménye nem jelent birtokháborítást, nem valósítja meg a birtoklás tényszerű megzavarását: ebben a viszonylatban az alperes önkormányzat a polgári jogi mellérendeltség szabályainak hatálya alatt áll, közhatalmi funkciót nem gyakorol, így a polgármester levele vagy szóbeli közlése sem több, mint a tulajdonos parkolással kapcsolatos ellenvéleménye, amely a felperest nem kötelezi. A közös tulajdonú udvar használata SzMSz, vagy közgyűlési határozat hiányában – eltérő igények esetén utóbbiak ellenében is – használat rendezése iránti per alapja lehet, nem idéz azonban elő olyan tényhelyzetet, amely a felperes birtokláshoz való tulajdonosi jogát sérti. A másodfokú bíróság indokolásában valóban nem tért ki az írásbelivel azonos tartalmú szóbeli közlésekre, az előzőekben kifejtett, a másodfokú bíróság álláspontjával lényegében egyező indokok azonban a szóbeli közlésekre is érvényesek: a birtokvédelem dologi jogi alapú jogvédelmi eszköz, a birtoklással kapcsolatos álláspont pusztán közlése az igénybevételét nem indokolja.

[15] A birtoklással kapcsolatos jogsértő tényhelyzetet jelenthet ugyanakkor a felperesi iroda bejáratának eltorlaszolása, ez a magatartás alkalmas lehet a dologi alapú védelem igénybevételére. A zavarás mibenlétére és az azt megvalósító – birtokháborító személy – kilétére vonatkozó bizonyítás azonban a felperest terheli és ez a bizonyítás – a perben eljáró bíróságok helyes értékelésével egyezően – a Kúria megítélése szerint sem volt sikeres. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság: az adott esetben csupán az igazolódott, hogy a felperesi iroda ajtaja elé alkalmanként kerékpárt támasztottak, vagy szeméttárolót állítottak, mivel azonban az udvart nem csupán a peres felek használják, nem volt kétséget kizáróan megállapítható, hogy az akadályoztatás az alperes, vagy az alperes részéről eljáró személy magatartására vezethető vissza. Mindezek miatt a másodfokú bíróság indokolásbeli kiegészítése is helytálló: nem állapítható meg, hogy a jövőben számolni kellene az alperes további akadályozó magatartásával. Megjegyzi a Kúria, hogy a felülvizsgálati érvelésben foglaltak sem alkalmasak ellentétes álláspont kialakítására: az a körülmény, hogy a felperesi bérlő egy önkormányzati rendezvény alkalmával az ott részt vevők kerékpárjait azonosította, alkalomszerű zavarást jelenthet, de az alperes tendenciózus magatartását, mellyel a jövőben is számolni kell, nem támasztja alá. Az ismertetett indokok alapján a bíróságok a bizonyítékokat helyesen, okszerűen értékelték, felülmérlegelésre a Kúria sem látott módot.

[16] A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

[17] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felülvizsgálattal felmerült saját költségeit viselnie kell. A felülvizsgálati ellenkérelem hiányában az alperesnek felülvizsgálati költsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2021. július 7.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró