

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.616/2025/4.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe,

ügyintéző: Dr. Izsák Orsolya ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Dankó-Szabó Liliána ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: birtokvédelem

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Veszprémi Törvényszék

2.Pf.21.050/2024/7.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Veszprémi Járásbíróság

12.P.20.441/2024/15-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes tulajdonában áll a felperesi ... számú lakása, amelyhez az alapító okirat értelmében a ... és ... számmal jelzett gépkocsibeállók kizárólagos használata tartozik. Az alperes 2018 februárjában mindkét beállót mechanikusan zárható parkolásgátlóval látta el.

[2] A felperes a 2023. február 8-án tartott közgyűlésén ... sorszám alatt hozott határozatával megállapította, hogy a parkolásgátlók balesetveszélyesek, ezért az alperest azonnali leszerelésükre kötelezte. Az alperes a közgyűlési határozatban foglaltaknak nem tett eleget, az érvénytelenségének megállapítása iránt bírósághoz fordult, keresetét azonban a ... bíróság ... számú ügyben meghozott ítéletével jogerősen elutasította. A felperes közgyűlése időközben a ... szám alatt hozott határozatával az alperest ismételten kötelezte a parkolásgátlók leszerelésére, az alperes azonban a kötelezésnek továbbra sem tett eleget.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

[3] A jelen pert megindító keresetével a felperes az alperest a parkolásgátlók felszerelésével megvalósított birtokháborítás megszüntetésére és az eredeti állapot helyreállítására kérte kötelezni a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 16. §-a, 23. § (1) bekezdése és 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján, emellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:5. §-ára, az 5:23. §-ára és az 5:7. § (1) bekezdésére történő hivatkozással. Érvéle szerint a parkolásgátlók balesetveszélyesek, ezért hozott a közgyűlés a leszerelésükre vonatkozó határozatokat.

[4] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy 5 éven át a tulajdonostársak közül senki nem kifogásolta a parkolásgátlók felhelyezését. A parkolók használatára vonatkozó kizárólagos jogára hivatkozott, előadva, hogy a kizárólagos használatában álló parkolóhelyeken megérkezésekor több esetben idegen gépjármű állt, emiatt azokat nem tudta használni. Hangsúlyozta, hogy a parkolóhelyeken rendeltetésüknél fogva kizárt az áthaladó forgalom, a parkolásgátlók pedig az irányadó szabványoknak megfelelnek, balesetveszélyesek ilyen módon nem lehetnek. Nézete szerint az elbontásukra kötelező határozataival a felperes közgyűlése túlterjeszkedett a hatáskörén.

Az első- és a másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével az alperest a parkolásgátlók leszerelésére kötelezte. Okfejtése szerint a közgyűlés a Tht. értelmében szabályozhatja a közös tulajdonú terület – jelen esetben a parkoló – használatának a módját, a felperes közgyűlése által e tárgyban hozott határozatokat az alperes köteles teljesíteni.

[6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a keresetet elutasította. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a jogvitát nem a felperes által hivatkozott Tht. 23. § (1) bekezdése, hanem a Tht. 23. § (2) bekezdése alapján bírálta el, ezzel pedig a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 342. § (1) bekezdésének megsértésével túlterjeszkedett a kereseten. A felperes utalt ugyan az alperest a parkolásgátlók leszerelésére kötelező közgyűlési határozataira, de jogalapként azokra nem hivatkozott. Az elsőfokú bíróság által a tulajdonostársakat sértő használati mód tekintetében lefolytatott bizonyítás alapján ugyanakkor az volt megállapítható, hogy a tulajdonostársak a parkolásgátlókkal kapcsolatban a gépjárművel való továbbhaladás késleltettségét, a szeméttároló gyalogos

megközelítésének nehezítettségét és az egyik tulajdonos rollerező gyermekét érintő balesetveszélyt sérelmezték. Mindebből a másodfokú bíróság arra következtetett, hogy a parkolásgátlók elhelyezése ugyan kis mértékben sérti a tulajdonostársaknak a közös használatú ingatlanrészek használatához való jogát, az alperest megillető kizárólagos használati jog azonban közgyűlési határozat nélkül is biztosítja számára a parkolásgátlók felszerelésének jogát, a tulajdonostársak a csekély mértékű korlátozás tűrésére kötelesek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó döntés hozatalát kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság nem a perbe vitt jog alkalmazásával bírálta el a jogvitát, ugyanis a felperes a Tht. 28. § (1) bekezdés b) pontját a jogalap körében, a 14/2023. (II. 8.) közgyűlési határozatot pedig mint kötelelem-keletkeztető hatású aktust jelölte meg. A Tht. hivatkozott 28. § (1) bekezdés b) pontja nézete szerint teljesen lefedi a másodfokú bíróság által hiányolt Tht. 23. § (2) bekezdése tartalmát, az annak megfelelően meghozott közgyűlési határozat az alperest kötelezi. A kifejtettek alapján épp a másodfokú bíróság terjeszkedett túl a fellebbezési kérelmen, a Tht. 23. § (2) bekezdésére ugyanis a felek egyike sem hivatkozott, a jogerős ítélet ezért a Pp. 370. § (1) bekezdését és a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontját sérti. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság tárgyalást felfüggesztő végzésének helybenhagyása során még maga is úgy értékelte, hogy a közgyűlési határozat érvényessége tárgyában folyó per eldöntése előkérdés a jogvita szempontjából. Nézete szerint az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott a Pfv.20.019/2020/6. számú határozatra is a kizárólagos használati jog alapító okiratban történő szabályozása kérdésében. Tévesen zárta ki a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a közgyűlési határozat kötelemlenkeztető hatására vonatkozó álláspontját, megsértve ezzel a Tht. 13. § (1) bekezdését, 16. §-át, 23. § (1) és (2) bekezdését, a 28. § (1) bekezdés b) pontját, a 43. § (1) bekezdés a) pontját, valamint a Ptk. 5:5. §-át, 5:7. §-át, 5:21. §-át és 5:23. §-át és a Pp. 342. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a közgyűlés meghatározhatta a parkoló használatának módját. Olyan kereset ugyanakkor, amelyben a társasház a közgyűlés határozatának végrehajtását kéri, nem létezik.

[8] Nyomatékosította, hogy az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseten, annak tárgya ugyanis a birtokvédelem volt, amelyben a felperes arra hivatkozott, hogy az alperes a közgyűlés engedélyező határozatának hiányában szerelte fel a parkolásgátlókat, ugyanakkor létezik olyan közgyűlési határozat, amely az alperest a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése körében azok leszerelésére kötelezi. Az alperes maga is így értelmezte a kialakult helyzetet, amikor a jelen per tárgyalásának a felfüggesztését kérte a közgyűlési határozat érvénytelensége iránti per befejezéséig.

[9] A Ptk. 5:5. §-a, az 5:7. §-a, az 5:21. §-a, az 5:23. §-a, a Tht. 13. § (1) bekezdése, 16. §-a, 23. § (1) bekezdése, 28. § (1) bekezdés b) pontja és a 43. § (1) bekezdés a) pontjának megsértése körében pedig a tanúvallomások „téves értelmezésére” hivatkozott, a bizonyítékok felülmérlegelésével ugyanis megállapítható, hogy a parkolásgátlók kihelyezése jelentős mértékben zavarja a társasház közösségét. Hangsúlyozta: a kizárólagos használati jog gyakorlása sem „mindenek feletti jogosultság”, gyakorlása nem sértheti a többi tulajdonost. A

parkolásgátlók felszerelésével az alperes megsértette a Tht. 23. § (1) bekezdését, a felperes által átengedett jog alapján gyakorolt birtoklás ugyanis nem akadályozhatja a többi tulajdonostársat jogainak gyakorlásában, különös tekintettel arra, hogy a kizárólagos használatot rögzítő alapító okirat nem rendelkezett a használat módjáról. Utóbbiról – a parkolásgátlók leszereléséről – a közgyűlés döntött határozati formában. Utalt arra, hogy az alperes felfestéssel vagy tábla kihelyezésével is biztosíthatja a kizárólagos használatot, ez a körülmény pedig – amely szerint más módon is elérhető az alperes által kívánt cél – önmagában birtoksértővé teszi az általa választott megoldást. A közgyűlés határozata pedig önmagában, a zavarás körülményeinek vizsgálata nélkül is megalapozza a keresetet.

[10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott, hogy a parkolásgátló felszerelésének oka az volt, hogy közel egy éven át idegen gépjárművek álltak a kizárólagos használatában álló parkolóhelyen, jogalap nélkül akadályozva őt a használati joga gyakorlásában. Ennek megszüntetése érdekében szereltette fel a parkolásgátlókat, a többi tulajdonos jogát – a kizárólagos használati jogra tekintettel – nem sértette meg.

[11] Nézete szerint a felülvizsgálati kérelem nem felel meg a Pp. 406. § (1) bekezdésében foglaltaknak, abban ugyanis a bizonyítékok és a ténykérdések újraértékelését kéri a felperes, ez azonban felülvizsgálat tárgya nem lehet. Hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság nem „utasította el” a közgyűlési határozat jogi jelentőségét, csupán arra mutatott rá, hogy az a kereset eldöntése szempontjából nem releváns. A felfüggesztő végzés elleni fellebbezés elbírálásakor a másodfokú bíróság nem a teljes jogvitát bírálta felül, így nincs ellentmondás a két határozat között. Mindezek miatt elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem „elutasítását” kérte.

[12] Érdemben arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság nem sértette meg a jogvita kereteit, a felperes keresete ugyanis a birtokháborítással kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseken, nem pedig a felperes közgyűlési határozatán, illetve annak hiányán alapul. A Pp.-ben megfogalmazott rendelkezési elv értelmében pedig a bíróság a kereseti kérelemhez és annak jogalapjához is kötve van, a másodfokú bíróság ennek megfelelően járt el.

[13] Hangsúlyozta, hogy az alapító okiratban biztosított kizárólagos használati jog a számára önálló tartalommal bíró birtoklási jogosultságot jelent, amely a közgyűlés határozata nélkül is kiterjed a parkolásgátló elhelyezésére, ezzel birtoksértést nem valósított meg, szükségtelenül nem zavarja a tulajdonostársakat. A másodfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra is, hogy a közgyűlési határozat érvényességének a jogvita eldöntése szempontjából nincs relevanciája, a felperes ugyanis a keresetét nem a közgyűlés határozatára, hanem kizárólag a birtokháborítási jogcímre alapította. Ennek nem mond ellent az eljárás felfüggesztése sem, a pernek abban a szakaszában ugyanis az előkérdés elvi lehetősége fennállhatott.

[14] Végezetül azt emelte ki, hogy a másodfokú bíróság a tanúvallomásokat okszerűen értékelte, ekként a jogerős ítélet hatályban tartása indokolt.

[15] Utalt arra is, hogy a birtokos a tilos önhatalom ellen a birtok megvédéséhez szükséges mértékben önhatalommal is felléphet, így az őt ért sérelem elhárításához arányos mértékben eljárva helyezte el a parkolásgátlókat. A felperesnek a Tht. 28. § (1) bekezdés b) pontja és a 23. § (2) bekezdése közötti átfedésre vonatkozó érvelésével kapcsolatban pedig azt fejtette ki, hogy a felperes által hivatkozott Tht. 28. § (1) bekezdés b) pontja csupán általános hatáskört ad a közgyűlésnek a közös tulajdonú részek használati szabályozására, önkényes, az alapító okirat módosítását nélkülöző eljárásra azonban nem hatalmazza fel. Az alapító okiratban mint szerződésben rögzített kizárólagos használati jog a közgyűlés határozatával nem korlátozható, különösen nem a tulajdonostársaknak okozott sérelem hiányában.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[17] Elöljáróban, az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltak alapján mutat rá a Kúria arra, hogy a bizonyítékok felülmérlegelése valóban csak kivételes esetben lehet felülvizsgálat tárgya, annak megítélése azonban, hogy fennáll-e ez a kivételes helyzet – a jogerős ítéletet hozó bíróság nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelése – csak a felülvizsgálati kérelem érdemi vizsgálata alapján lehetséges, e körben a felülvizsgálati kérelem visszautasításának nincs helye. A felperes ugyanakkor csak a zavarás szükségessége kérdésében hivatkozott a mérlegelés hibájára, elsődlegesen az alperesnek a parkolásgátlók felszerelésével kapcsolatos jogszabálysértő eljárását sérelmezte, mert nézete szerint az arra vonatkozó jogosultsága az anyagi jogi szabályokból nem vezethető le, a közös részek használatát szabályozni jogosult közgyűlés pedig nem adott rá engedélyt, ellenkezőleg: határozatával az alperest az eredeti állapot helyreállítására kötelezte.

[18] A per adatai szerint a parkolóhelyek használatát a társasház két forrásból szabályozta: egyfelől az alapító okirat – a tulajdonostársak szerződése – a parkolóhelyek kizárólagos használatát juttatta az alperesnek, míg a felperes közgyűlési határozattal – szervezeti jogi aktussal – kötelezte az alperest annak leszerelésére. Helyesen érvelt a felperes, hogy a közgyűlés határozata kötelemkeletkeztető hatályú, a szerződéssel szabályozott kérdésekben azonban – amelyekről tehát a tulajdonostársak egybehangzó akaratnyilatkozattal foglalnak állást – a közgyűlés határozattal – azaz többségi szavazással – nem hozhat eltérő szabályokat, ez ugyanis a kizárólagos használati jogot alapító szerződés jogintézményi lényegével ellentétes. Mindezek miatt helytállóan foglalt állást a másodfokú bíróság: az eredeti állapot helyreállítására kötelező közgyűlési határozat érvényessége lényeges, mert az adott kérdésben a tulajdonostársak szótöbbséggel megfogalmazott szándékát tanúsítja, nem változtat azonban azon, hogy az alperest a parkolóhelyek kizárólagos használatára a tulajdonostársak szerződése, az alapító okirat hatalmazta fel, ezért annak módosítása is csak ebben a formában lehetséges. Tekintve, hogy az alapító okirat a kizárólagos használat módját nem szabályozta és annak ilyen tartalmú módosítására sem került sor, a kizárólagos használati jog anyagi jogi tartalmából [Ptk. 5:159. § (1) bekezdés] kellett kiindulni, ami – az alperes helyes hivatkozása szerint a többi tulajdonos szükségtelen zavarásának kivételével (Ptk. 5:23. §) – a rendeltetésszerű használat körében nem korlátozza a használat módját. A használat kizárólagossága pedig azt jelenti, hogy a tulajdonostársak a tulajdonjogból egyébként fakadó használati jogukat csak a kizárólagos használati jogosult engedélyével gyakorolhatják. Az adott esetben az alperes a parkolásgátlók elhelyezésével kifejezésre

juttatta, hogy nem járul hozzá a többi tulajdonos használatához, ezt a kizárólagos használat joga a számára lehetővé tette. A használat kizárólagossága esetén is figyelemmel kell azonban lenni a többi tulajdonos tulajdonjogból fakadó jogosultságaira, ezért a másodfokú bíróság az alperes hivatkozása alapján helyesen vizsgálta a tulajdonostársak által felhozott sérelmeket a zavarás szükségtelensége körében, és okszerű mérlegeléssel értékelte akként, hogy e sérelmek türése a tulajdonostársak a konkrét használati mód tekintetében kötelesek. Az alperes kizárólagos használati joga kiterjed arra, hogy a használat kizárólagosságát a maga számára fizikailag is biztosítsa, e tekintetben a parkolásgátló a felperes által javasolt felfestéssel vagy tábla kihelyezésével nem egyenértékű. A Kúria utal arra, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértésként a Pp. 279. § (1) bekezdését nem jelölte meg, ennek hiányában a bizonyítás eredményének felülmérlegelésére nincs is lehetőség.

[19] Az ismertetett indokok alapján a másodfokú bíróság ítélete a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[20] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján meghatározott összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[21] A Kúria ítéletét a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg, mivel tárgyalás tartását a felek nem kérték és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[22] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

Az alapító okiratban meghatározott kizárólagos használati jog a társasház közgyűlési határozatával nem módosítható.

Záró rész

Budapest, 2025. november 26.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Csesznok Judit Anna bíró helyett, dr. Suba

Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Puskás Péter bíró helyett, dr. Suba
Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Tánczos Rita. bíró helyett