

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.327/2025/5.

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. Kállai Sándor ügyvéd)

Az alperesek: I.rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

IV. rendű alperes neve

(IV. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselője:

az I. és II. rendű alperes képviselőjének neve

(az I. és II. rendű alperes képviselőjének címe;

ügyintéző: Dr. Méhes Dávid Dániel ügyvéd)

A per tárgya: birtokháborítás megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

I. és II. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Egri Törvényszék

2.Pf.20.103/2025/4.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Egri Járásbíróság

8.P.21.141/2022/88.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 88.900 (nyolcvannyolcezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli kutat a peres felek jogelődei a felperes, valamint a III-IV. rendű alperesek közös tulajdonában, és a jelenleg az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló, szomszédos ingatlanok közös határára, közös használatra létesítették. Az így kialakított közös használat mindaddig működött, amíg az alperesi ingatlan jelenlegi tulajdonosai, az I. és II. rendű alperesek új kerítés létesítésével el nem zárták a felperest a kút használatától.

[2] A felperes birtokvédelmi kérelme alapján a jegyző az eredeti birtokállapotot helyreállította és az I. rendű alperest a további birtoksértéstől eltiltotta. Önkéntes teljesítés hiányában a felperes 2022. szeptember 17-én a jegyző határozatának végrehajtását kérte, kérelmét azonban a jegyző azzal utasította el, hogy a kút használatától való elzárása olyan új tény, amely a jogszabályi alapok vizsgálatát igényli, ez pedig bírósági hatáskör.

A felperes keresete, az alperesek védekezése

[3] A felperes keresete az I. és II. rendű alperesek birtokháborítástól való eltiltását és a kúthoz való hozzáférése biztosítását célozta, vagylagosan pedig annak megállapítását kérte, hogy a víznyerés jogára elbirtoklással szolgalmat szerzett. Kifejtette, hogy mivel a kútkáva alapja a felperesi ingatlanon áll, az részben felperesi tulajdont képez, eszerint mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 189. §-a, mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:5. §-a értelmében közös birtok, így őt a birtokvédelem a Ptk. 5:5. § (4) és (5) bekezdése értelmében megilleti. A birtokláshoz való jogát a kút felperesi tulajdonban álló részére alapította, másodlagosan pedig annak közös használatára hivatkozott.

[4] Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, míg a III. és IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték. Az I. és II. rendű alperesek az elsődleges kereset tekintetében arra hivatkoztak, hogy a kút teljes egészében a tulajdonukat képező ingatlanon áll, a felperes azt megállapodás alapján használta, amit ők egyoldalú nyilatkozattal megszüntettek.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. és II. rendű alpereseket a birtokháborítástól eltiltotta és kötelezte a vízvétel lehetőségének biztosítására, a III. és IV. rendű alpereseket pedig mindezek tűrésére kötelezte. Döntésének indokai szerint a felperes tulajdonszerzése magába foglalta a kút vízvételre történő használatának jogát, míg ez a jog az I. és II. rendű alperesek ingatlana esetében tulajdoni korlátként jelentkezett: azt jelentette, hogy a vízvétel joga a felperesi ingatlan tulajdonosának jogával közös. A kút ugyan az alperesi ingatlan alkotórésze, az építmény feletti tulajdonosi jogok gyakorlása azonban korlátozható. Mindez azt jelenti, hogy a felperes használati joga nem szívésségi alapú volt, a jogelődök megállapodása értelmében a kút használata közös joguk volt. A felperes igényét a tulajdonjogára alapította, azonban abból csak a használat jogát szerezte meg a jogelődjétől. Az elsőfokú eljárásban beszerezett szakértői vélemény szerint a térképi határvonal ugyan metszi a kút felépítményt, de az hibahatáron túl nem nyúlik át a felperesi ingatlanra: teljes területével az alperesi ingatlanon áll. A kút létesítése azonban azzal a kifejezett céllal történt, hogy mindkét ingatlan vízellátását biztosítsa, ezért a felperes kúthasználatának megakadályozásával az I. és II. rendű alperesek birtokháborítást követtek el.

[6] Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság határozatát. Ítéletének eltérő indokai között rögzítette, hogy a felperes a birtokláshoz való jogát elsődlegesen tulajdonjogára, másodlagosan a közös használatra alapította, végleges keresetében azonban használati jogra már nem hivatkozott, az elsődleges keresete a Ptk. 5:5. § (1) és (5) bekezdése szerinti birtokvédelemre, valamint a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése szerinti eredeti birtokállapot helyreállítására irányult. A birtokláshoz való jogot a felperes a kút közös tulajdonára alapította, hangsúlyozva, hogy az a két ingatlan közös határán helyezkedik el. A Kúria Pfv.V.20.763/2023/3. számú határozatában foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság rámutatott, hogy a természetbeni határok hibahatáron belül történő elmozdítása esetén nincs akadálya az eredeti, vagy a tulajdoni viszonyoknak megfelelő birtokállapot visszaállításának, ezért a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy hibahatáron túl a kút nem nyúlik át a felperes ingatlanára, a felperes ugyanis az eredeti birtokállapot helyreállítását kérte. A térképi határvonal metszi a kútat, ami összhangban áll azzal a felperesi előadással, hogy a jogelődök a kútat tudatosan, mindkét ingatlan vízellátása érdekében helyezték a telekhatárra. A kifejtettek miatt a kút a Ptk. 5:74. §-a alapján közös tulajdon, azaz a felperes tulajdonjoga alapján jogosult a kút használatára. Az I. és II. rendű alperesek a kerítés önkényes áthelyezésével a felperest tilos önhatalommal zárták el a használatától, ezért a felperes a Ptk. 5:5. § (1) és (5) bekezdése, valamint a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése alapján alappal követelte az eredeti birtokállapot helyreállítását. Mivel az elsődleges keresetet a másodfokú bíróság is alaposnak találta, a másodlagos keresetet – az elsőfokú bírósággal egyezően – nem vizsgálta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelemmel élő I. és II. rendű alperesek a fellebbezésükben foglaltakat tartották fenn, elfogadhatatlannak, a szakvélemény megállapításával ellentétesnek találták, hogy a másodfokú bíróság a felperes tulajdonjogát megállapította, a kút ugyanis hibahatáron belül az alperesi ingatlanon található, ami az alperesi tulajdonjogot támasztja alá. Mindezekből viszont az következik, hogy a felperes

birtokháborítási keresete alaptalan, a kút eredeti rendeltetésének pedig a jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége. A másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével jutott ellentétes következtetésre, a felperes egyebekben sosem állította, hogy a kút az ő ingatlanán helyezkedik el, a közös tulajdon jogcíme pedig hiányzik. Tulajdonjog megállapítása iránti keresete a felperesnek nem volt, a tulajdonszerzés jogcímét, annak körülményeit – az I. és II. rendű alperesek következetes vitatásával szemben – nem adta elő.

[8] Hivatkoztak arra is, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria közzétett határozataitól: a Pfv.V.20.745/2024/5., a Pfv.I.21.017/2022/16., az Mfv.VIII.10.043/2022/5. és a Pfv.III.20.626/2022/4. számú határozatában foglaltaktól, amelyekben a Kúria a kereseten való túlterjeszkedés és a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen értékelése tárgyában foglalt állást. Az eljárási szabálysértések az érdemi döntésre a perbeli esetben is kihatottak, ezért a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésének és új, a keresetet elutasító, a jogszabályoknak megfelelő határozat hozatalának van helye.

[9] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem visszautasítását célozta a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 407. § (2) bekezdés a) pontja alapján, mert a per közvetlenül a bíróság előtt indított birtokper, ezt a másodfokú bíróság kifejezetten rögzítette, a bíróságok a jogvitát a Ptk. birtokvédelmi szabályai szerint bírálták el, s mivel a másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú ítéletet, a felülvizsgálat kizárt.

[10] Másodlagosan amiatt kérte a felülvizsgálati kérelem visszautasítását, mert a per a közös tulajdonban álló dolog birtoklásával és használatával kapcsolatos per, amelyben helybenhagyó ítélet esetén ugyancsak kizárt a felülvizsgálat.

[11] Hivatkozott arra is, hogy a felülvizsgálati kérelem a Pp. 409. §-a alapján sem fogadható be, a másodfokú bíróság ugyanis kifejezetten vizsgálta a kereseti kérelmen való esetleges túlterjeszkedéssel kapcsolatos alperesi kifogást és azzal kapcsolatban nemlegesen foglalt állást. A jogerős ítéletben kifejtettekkel ellentétes érveket az alperesek nem adtak elő a fellebbezésben foglaltakat ismertették meg csupán. A Kúria joggyakorlatától való eltérés nem történt, az alperesek felülvizsgálati érvelése csupán a jogerős ítélet indokaival való egyet nem értést fejez ki a már elbírált eljárási kifogás megismétlésével.

[12] Eszerint a felülvizsgálat nem vetett fel olyan elvi jelentőségű jogkérdést, amely a jogegység biztosítása, a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében indokolná a felülvizsgálatot.

[13] Érdemben pedig azt hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok komplex értékelésével egyértelműen kimondta, hogy a kút közös tulajdon. Az I-II. rendű alperesek e komplex értékelés ellenében kizárólag a szakvélemény alapján a bizonyítékok súlyát vitatva és eltérő tényállás megállapítását kérve tartották fenn eltérő jogi álláspontjukat.

[14] Ezek a kifogások azonban a bíróság mérlegelését támadják, ami a felülvizsgálati keretek között nem vizsgálható, a bíróságok mérlegelése ugyanis okszerű volt.

[15] A Kúria az elkéssetten érkezett felülvizsgálati ellenkérelem hatálytalanságát megállapította, a felülvizsgálati tárgyaláson azonban a felperes az abban foglaltakat „fenntartotta”, kérte a jogerős ítélet hatályban tartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[17] Az I. és II. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítéletet mind anyagi jogi, mind eljárásjogi okokból támadták és a felülvizsgálatot megalapozó okként hivatkoztak a Kúria közzétett határozataitól való eltérésre is [Pp. 406. § (1) bekezdés].

[18] A felülvizsgálati kérelem befogadásával összefüggésben a Kúria rámutat, hogy a tulajdonjog háborítatlanságát védő per [actio negatoria, Ptk. 5:36. § (1) bekezdés] a tulajdonjog védelmét szolgáló sui generis törvényi tényállás, ettől eltekintve azonban tényállási elemei valóban nem különböznek a birtokper (Ptk. 5:5. §; 5:7. §) tényállásától. Az actio negatoria esetében a birtoklás jogalapjaként megjelölt tulajdonjog azonban speciálisan a tulajdonjog védelmét szolgáló keresetté teszi az érvényesített igényt, ami a kereset tárgyában hozott jogerős ítélet felülvizsgálhatóságát tekintve is kiemeli azt a birtokper eljárásjogi keretei közül. Utóbbiakkal ellentétben az actio negatoria esetében a felülvizsgálatra lehetőség van. Tekintve, hogy a felperes elsődleges keresete jogalapjaként a tulajdonjogot – a kút osztatlan közös tulajdonát – állította, az érvényesített igény az actio negatoria fogalmi keretei közé tartozó vagyoni jogi per – a Ptk. 5:7.§-ára alapított igény jogalapja a felperesi tulajdonjog volt –, ezért az előbb kifejtettek miatt a felülvizsgálati kérelem visszautasításának sem volt helye, s mivel eltérő volt az ítéletek indokolása, a pertárgyérték pedig nem meghatározható, így a felülvizsgálat engedélyezésére sem volt szükség.

[19] A felülvizsgálat érdemét illetően a Pp. 2. §-ában, illetve a Pp. 342. §-ában foglaltak esetleges megsértése kapcsán mutat rá a Kúria, hogy az I. és II. rendű alperesek előadása, amely szerint birtokvédelmi igénye körében a felperes a tulajdonjogára nem hivatkozott, iratellenes. A birtoklás jogcímeeként a felperes elsődlegesen a tulajdonjogát jelölte meg. Az I. és II. rendű alperesek felülvizsgálati érvelését illetően azt emeli ki a Kúria, hogy az actio negatoria nem a tulajdonjog megállapításával szolgálja annak védelmét – bár együttes érvényesítésük nem kizárt –, a birtoklás jogalapjaként azonban a felperes tulajdonjogát – annak megállapítására irányuló külön kereset nélkül is – minden esetben vizsgálni kell. Az adott helyzetben a felperes a tulajdonjogát az alkotórészre vonatkozó törvényi szabályokra (Ptk. 5:15. §) alapította, előadva, hogy a kút részben a saját ingatlanán áll, alkotórészként ezért részben az ő tulajdona. Tulajdonjoga alátámasztását illetően az ingatlan-nyilvántartási térképi adatokra hivatkozott, a szakvélemény megállapításaival szemben pedig – amely szerint a kút az I-II. rendű alperesek által megváltoztatott birtokviszonyok között hibahatáron belül az I. és II. rendű alperesek területén található – az eredeti birtokállapot megváltoztatását sérelmezte.

[20] A kialakult helyzetet és a szakvéleményben foglaltakat a másodfokú bíróság értékelte a PK 265. számú állásfoglalásnak és a Kúria joggyakorlatának megfelelően. Az állásfoglalás III. pontja – és az annak nyomán kialakult gyakorlat – kifejezetten kimondja, hogy a hibahatárnak és a telekhatár azon belül történő kitűzésének csak akkor van jelentősége, ha a telekhatár természetben nem tűzhető ki pontosan, csak az úgynevezett telekkönyvi hibahatáron belül. A perbeli esetben ezzel szemben a telekkönyvi határnak megfelelően kitűzött természetbeni határt változtatta meg az I. és II. rendű alperes hibahatáron belültre, és ez eredményezte azt a jelenlegi helyzetet, hogy a kút teljes egészében az alperesi ingatlanra került. A telekkönyvi határnak megfelelő békés birtoklásában megzavart felperes ezek után alappal kérte az eredeti, az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalnak megfelelő birtokállapot helyreállítását – tulajdonjoga „kitöltését” – kérelme megfelel az e tárgyban közzétett kúriai joggyakorlatnak (Pfv.I.21.717/2016/6.). Az eredeti birtokállapot, amely a kút építésének is a kiinduló pontja volt, alátámasztja a felperes érvelését: a kútat a jogelődök tudatosan a telekhatárra létesítették abból a célból, hogy annak vizét majd mindkét telek tulajdonosa használhassa. Ezzel az építési móddal azonban a kút mindkét telek – alperesi és felperesi – alkotórészévé, ily módon részben alperesi, részben felperesi tulajdonná vált, azaz valóban a felek közös tulajdona, így tulajdonjogával arányos birtoklására a felperes alappal tart igényt.

[21] A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet nem sértett jogszabályt és nem tért el a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott kúriai döntésektől sem, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[22] Az I-II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni a felperes jogi képviselővel a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

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

A határozat elvi tartalma

Az úgynevezett földmérési hibahatárnak jelentősége csak akkor van, ha a természetbeni határok nem tűzhetők ki az egyébként helyes ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalnak megfelelően.

Záró rész

Budapest, 2026. május 6.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró