



A Budakörnyéki Járásbíróság a
ügyvéd által képviselt **Piliscsaba-Magdolna-völgy Nonprofit Kft.**
felperesnek – a
ügyvéd által képviselt
alperes ellen **birtokvédelem** iránt indított perében meghozta a következő

Í T É L E T E T

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra forint
eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére
forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez
címezett fellebbezésnek van helye, az a fél aki a kapcsolatot papír alapon tartja a bírósággal, a
fellebbezést jelen bíróságon három példányban írásban terjesztheti elő, az a fél, aki elektronikus
úton tartja a kapcsolatot a bírósággal a fellebbezést elektronikus úton terjesztheti elő jelen
bíróságon.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve ha a felek bármelyike
tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja vagy tárgyaláson fogatosítható bizonyítást
kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell
előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül
tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári
perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell
hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik,
illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a
fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes
végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I N D O K O L Á S

A bíróság a felek, illetve képviselőinek nyilatkozata, és a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az
alábbi **tényállást** állapította meg.

A felperesi társaság tulajdonosa a Magdolna-völgy Egyesület, mely egyesület tagja lehet bármely Magdolna-völgy területén ingatlantulajdonnal rendelkező személy, a településrészen 410 ingatlan található. A felperesi társasággal mintegy 270 ingatlantulajdonos kötött üzemeltetési megállapodást szolgáltatások ellátása céljából. Alperes ingatlan tulajdonnal rendelkezik Magdolna-völgy területén, üzemeltetési megállapodást nem kötött a felperessel.

A felperes sorompót üzemeltet a Piliscsaba Magdolna-völgy településrészbe vezető úton, a 3340-es helyrajzi számú ingatlanon, amely ingatlan közforgalom elől el nem zárt magánút és az egyetlen út, amelyen a településrész gépjárművel megközelíthető. A sorompó 2001 óta áll, azonban 2017. márciusában a felperes az addig igénybe vett portaszolgáltatást felmondta és a sorompó 2018. március 23-ig nem működött, melyet követően ismét működni kezdett, kezdetben oly módon, hogy az áthaladó a felperessel kötött szerződés alapján kapott egy belépőkártyát, melyet a gépjárműben elhelyezve a sorompó érzékelője automatikusan leolvasott és felnyitotta a sorompót vagy ilyen kártya hiányában a sorompó előtt megállva és kiszállva a sorompónál elhelyezett gomb megnyomásával a sorompót fel lehetett nyitni.

Alperes birtokvédelem iránti kérelmet nyújtott be a jegyzőnél arra hivatkozva, hogy az ingatlanához vezető egyetlen gépkocsival járható utat a felperes sorompóval fizikailag lezárta, csak úgy tud bejutni otthonába gépjárművel, ha a sorompó előtt megáll, a gépkocsiból kiszáll és megnyomja a gombot, ezt követően a sorompó felnyílik.

Piliscsaba Polgármesteri Hivatal Jegyzője számú határozatával kötelezte a felperest, hogy biztosítsa az alperes szám alatti ingatlan tulajdonosának zavartalan birtoklását, egyben eltiltotta a felperest a jövőbeli birtoksértő magatartástól, továbbá kötelezte a felperest, hogy a zavarást szüntesse meg a Magdolnavölgy-településrészbe vezető sorompó üzemeltetésének megszüntetésével, valamint a 2018. március 23-a előtti eredeti állapotot állítsa helyre.

A felperes a per folyamán 2019. október 14-én változtatott a sorompó működésén, melynek következtében a kártyával nem rendelkező alperes kiszállás nélkül is át tud hajtani a sorompón, oly módon, hogy a sorompótól 4 méterre elhelyezett érzékelő segítségével a sorompókar 4 másodperc elteltével felnyílik, így szabadon behajthat vagy lehetősége van a kihelyezett gomb megnyomásával a sorompót azonnal felnyitni.

A **felperes keresetében** kérte, hogy a bíróság Piliscsaba Város Jegyzőjének számú birtokvédelmi határozatát változtassa meg és utasítsa el az alperes birtokvédelmi kérelmét, valamint kérte, hogy a bíróság marasztalja az alperest az ügyvédi munkadíj és az illeték összegében. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:7§-ára, valamint 5:8-ára alapította. Előadta, hogy a felperes a lakópark üzemeltetési feladatait látja el, tulajdonosa és egyetlen tagja a Magdolna-völgy Egyesület, amely a lakók önkéntes szerveződése alapján alakult, a felperesi Kft. célja a lakópark fenntartási feladatok ellátása. Hivatkozott rá, hogy a sorompó elhelyezése Piliscsaba Város Önkormányzata szakbizottságának átruházott hatáskörben hozott döntése értelmében jogszerű a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint. Hivatkozott továbbá arra, hogy a lakók üzemeltetési megállapodás aláírásával belépőkártyát igényelhetek, amely segítségével a sorompó automatikusan, közelítésre felnyílik. Hivatkozott arra, hogy a jegyzőnek nem volt hatásköre eljárni az ügyben, mert az út, amelyen a sorompó áll, nincs az alperes birtokában, és arra is, hogy érdemi vizsgálat nélkül el kellett volna utasítania a kérelmet, mert a létesítmény már több, mint egy éve ott áll, így eljárni csak a bíróságnak van hatásköre. Álláspontja szerint a lakóparkok és hasonló lakóközösségek fizetnek költségrészt az üzemeltetésért és nem életszerű az, hogy az alperes ezzel nem volt tisztában. Hangsúlyozta, hogy a felperes az ingatlantulajdonosok közösségének nevében jár el, erre figyelemmel szükséges a felperesi társaság tulajdonosának bevonása is a perbe, mert a tulajdonostársak közössége az érintett, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát érintő dologi jogi igények tekintetében nem mellőzhető a társasház tulajdonostársainak személyes perben állása, a társasház perbeli jogképessége ilyen igény

érvényesítésére nem terjed ki, a felperes pedig jelen esetben a lakóközösség nevében jár el. A lakópark lakóinak többsége támogatja a felperesi szolgáltatások végzését, a felperes nem a maga, hanem a lakók érdekében jár el. A lakók önként és szabadon léptek be az egyesületbe, mely egyesület látja el a lakópark üzemeltetését, a felperesi társaság pedig a lakók érdekében jár el. Hivatkozott arra is, hogy a lakóközösségnek nem lehet olyan jelentős érdeksérelmet okozni, amely nem áll arányban azzal, hogy az alperesnek meg kell nyomnia egy gombot. Hangsúlyozta hogy a sorompóra biztonsági okból van szükség.

Az **alperes ellenkérelmében** kérte a kereset elutasítását és a felperes marasztalását a perköltségben. Hivatkozott a Ptk. 5:5. 5:7., 5:8., 5:13., 5:21., 5:23., 6:58 és 6:59. §-aira, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (9) bekezdésére, valamint a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Kormányrendelet 6. §-ára. Hivatkozott arra, hogy a felperes a sorompó felállításával az alperest szükségtelenül és jogalap nélkül háborítja. Vitatta, hogy kötelezettsége lenne a felperessel szerződést kötni szolgáltatás teljesítése érdekében és állította, hogy a sorompó megnehezíti a lakóparkba történő bejutást. Álláspontja szerint a felperes kapupénz fizetésére akarja kényszeríteni a lakókat, magántulajdonú ingatlanok elérését akadályozva, melyek részben önkormányzati utakon érhetőek el, szándékosan okozva kényelmetlenséget az üzemeltetési megállapodást alá nem íróknak. Vitatta a felperes azon utalását, hogy az alperest ne érhetné birtokháborítás a saját birtoka fizikai határán kívül és azt is, hogy ne lett volna benne az egy éves határidőben a 2018. március 23-án az üzemeltetésben bekövetkezett változásra tekintettel. Hangsúlyozta, hogy a lakópark lakói között nem áll fent a társasházhoz hasonló közös tulajdon, a Pest Megyei Bíróság egy eseti döntésére hivatkozott abban a körben, hogy a lakópark nem társasházi formában működik, alapító okirattal nem rendelkezik, ezért sem kötelezhető a felperes részére üzemeltetési költség megfizetésére, így a felperes magatartásával a szerződéses szabadság elvét sérti. Hivatkozott arra is, hogy a felperes által csatolt Z 75/2013 (XII. 03) számú határozat a sorompó portaszolgálattal való működésének fennmaradásához járult hozzá az abban megjelölt feltételekkel, nem a 2018 márciusban felállított automata sorompóhoz, mely így nem is közelíthető meg szabadon a határozatban foglaltak ellenére. A felperes által becsatolt 2018. április 19-én kelt levél pedig birtokvédelmi kérdésben nem releváns. Hivatkozott a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) egy eseti döntésére abban a körben, hogy a korábban kialakult használati mód egy kisebb kellemetlenséget okozó megváltoztatása is birtoksértésnek minősül és a jog nem tesz különbséget enyhébb és súlyosabb birtoksértés között.

A felperes keresete az alábbiak szerint **nem alapos**.

A Ptk. 5:5. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom). Az 5:7. § (1) bekezdése szerint tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól. Az 5:8. § (1) bekezdése szerint a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

Az alperes a személyes meghallgatásán úgy nyilatkozott, hogy nem tud folyamatosan az otthonába eljutni, meg kell állnia, ez most is fennáll, úgy szeretne közlekedni, hogy folyamatosan tudjon haladni.

Az alperesi nyilatkozatra tekintettel megállapítható, hogy a felperes alperest birtoklásában háborította.

A birtoklásban való háborítás megvalósul mind a várakozásra, mind a lassításra kényszerítéssel. Tekintettel arra, hogy 2018. március 23-at megelőzően egy éven keresztül nem működött a

sorompó, nem alapos a felperes azon hivatkozása, hogy a 2001-es évet kell eredeti állapotnak tekinteni. Hivatkozott arra is a felperes, hogy a tulajdonosoknak perben kellene állniuk, azonban jelen esetben a sorompót a felperes üzemelteti, ezért a birtokháborítással kapcsolatosan – mely megvalósulhat az alperes ingatlanához vezető egyetlen úton történő akadályoztatással – az alperes a felperessel kapcsolatban érvényesíthet igényt.

A felperes bizonyítékként csatolta az Önkormányzat Településfejlesztési, Üzemeltetési, Környezetvédelmi és Informatikai Bizottsága Z 75/2013 (XII. 03) számú határozatának kivonatát, mely szerint a Bizottság a létesített és üzemeltetett sorompó fennmaradásához szükséges hozzájárulását megadja, a következő feltételek betartása mellett: Magdolna-völgy lakópark területén a közterület mindenki számára szabadon megközelíthető; Magdolna-völgy lakópark területének megközelítésére vonatkozó információ kérése sérti a közlekedők személyiségi jogait, erre az akadályozó létesítmény nem használható; a sorompó csak és kizárólag forgalomtechnikai létesítményként üzemelhet, és csak arra az időre korlátozhatja a járművel közlekedőt, ameddig a jármű forgalmi rendszáma rögzítésre kerül, amennyiben a rendszám rögzítése szabályozott kereteken belül, jogsérelem nélkül történik. A bíróság megítélése szerint az önkormányzat állásfoglalása a birtokvédelmi jogvitában nem irányadó, az ezzel kapcsolatos elvi döntés csupán az utakra vonatkozó szabályok szerint lehetne releváns, de jelen esetben két magánfél közötti birtokvédelmi jogvitában nem tekinthető irányadónak és kötelezőnek.

A felperes bizonyítékként csatolta a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályának 2018. április 19-én kelt levelét, mely szerint az ellenőrzés ügyi hatáskörbe tartozó szabálytalanságot nem tárt fel. Az a körülmény, hogy a Járási Hivatal ügyi szabálytalanságot nem tárt fel, nem zárja ki a birtokháborítást, azzal nincs semmilyen összefüggésben.

A felperes bizonyítékként becsatolt egy doktori értekezést „A lakóparkok földrajzi vizsgálata és településfejlesztési kihívásai Magyarországon” címmel, azonban ez az irat nem alkalmas arra, hogy jogalapot teremtsen a felperesi sorompó működtetésére. A felperes szintén bizonyítékként csatolt egy anonim szerződést ingatlan tulajdonjog fenntartással történő adásvételéről, melynek 8. pontja szerint a vevő jelen szerződéssel vállalja a telektulajdonosok által közösen elfogadandó, a lakóparkra megállapítandó házirend szabályainak betartását, azonban azt nem vezette le, hogy – amennyiben az alperes szerződésében ez szerepel- hogyan jogosítaná fel ez a szerződési pont azt az egyesületet mely a felperesi társaság tulajdonosa, hogy minden lakóra kötelező szabályokat alkosson.

A felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy az egyesületbe, a belépés önkéntes a lakók számára. Bár a felperes előadása szerint a lakópark úgy működik, mint egy társasház, azonban olyan közgyűlési határozatot, házirendet, amely a lakópark lakóira akár jogszabály, akár szerződés alapján kötelező lenne, és amely alapján jogosult a felperes a sorompót a perben vitatott módon működtetni, nem mutatott be. Csatolt egy jegyzőkönyvet a felperesi társaság 2009. november 13-án tartott zártkörű megbeszéléséről, de az már címéből adódóan sem lehet alkalmas az alperes számára kötelező szabályok előírására. Bár a felperes hivatkozott arra, hogy tevékenységét a lakók érdekében végzi, olyan jogszabályi hivatkozást nem jelölt meg, amely alapján jogosult lenne egyes lakók érdekében más lakók sérelmére birtokháborítást elkövetni. Hivatkozott arra is, hogy a sorompó működtetésére biztonsági okból van szükség, azonban jogalapot ezen hivatkozás esetében sem jelölt meg.

Fentiek alapján a felperes a perben nem jelölt meg olyan jogalapot, mely alapján alperest birtokában háboríthatná. Az a körülmény, hogy tevékenységének valamilyen célja illetve oka van, nem azonos azzal, hogy arra jogalapja van. Mindezek alapján a bíróság a keresetet elutasította.

A felperes indítványozta tanúk meghallgatását azokra a tényekre, hogy a felperes jogszerűen működik, valamint hogy az alperes milyen módon kötött szerződést az ingatlan adásvételére,

abban milyen tények szerepeltek, valamint hogy a lakópark területén lakók lakóközösségének szerve a felperes egyszemélyi tulajdonosa a Magdolna-völgy Egyesület, mely tényekkel a felperes üzemeltetési tevékenységének jogszerűségét kívánta igazolni, azonban tekintettel arra, hogy az alperes a felperesre vonatkozóan megjelölt – és okirattal is igazolt - tényeket nem vitatta, illetve hogy az adásvételi szerződés a felperes által megjelölt tartalommal sem ad jogalapot a birtokháborításra a fent kifejtettek szerint, a bíróság ezen bizonyítást mellőzte. Arra tekintettel, hogy a sorompó működését tekintve a releváns tények vonatkozásában a felek lényegében egyező előadást tettek, a bíróság az ebben a körben indítványozott további bizonyítást mellőzte.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 214. § (2) bekezdése értelmében a fél az érdemi tárgyalási szakban csak e törvényben meghatározott esetben tehet vagy változtathat meg perfelvételi nyilatkozatot. A 217. § (1) értelmében a fél a kereset-, illetve az ellenkérelem-változtatás engedélyezése iránti kérelmét írásban, a változtatásra okot adó tényről történő tudomásszerzéstől számított tizenöt napon belül terjesztheti elő.

Tekintettel arra, hogy a perfelvétel lezárását követően a felperes nem terjesztett elő keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmet, az alperes pedig nem terjesztett elő ellenkérelem-változtatás engedélyezése iránti kérelmet, ezért a bíróság a perfelvétel lezárását követően előadott további tényeket, illetve további jogállítást, jogi érvelést érdemben nem értékelte.

A felperes az érdemi tárgyaláson hatásköri kifogást terjesztett elő, arra hivatkozott, hogy a sorompó üzemeltetésével kapcsolatban csak a működéséről határozatot hozó Piliscsaba Város Önkormányzata jogosult döntést hozni, a kifogást a bíróság nem tartott alaposnak, tekintettel arra, hogy jelen per tárgya birtokvédelmi határozat megváltoztatása és nem az önkormányzati határozat megváltoztatása, melyre tekintettel a polgári perben a bíróságnak a Pp. 20. § (3) bekezdésének a) pontja alapján van hatásköre eljárni.

A Pp. 83. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján az felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel a bíróság a pervesztes felperest kötelezte a meg nem fizetett forint eljárási illeték megfizetésére, valamint kötelezte az alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megtérítésére a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján, melyet az alperes által megjelölt munkaórára és forintos óradíjra tekintettel a bíróság nem talált eltúlzottnak.

Az ítélet elleni fellebbezésnek a Pp. 365. § (2) a) pontja alapján van helye.

Budapest, 2020. év augusztus hó 26. napján

bíró