

Budapest Környéki Törvényszék  
mint másodfokú bíróság



A Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság a

Ügyvédi Iroda  
által képviselt  
felperesnek

Piliscsaba Magdolna-völgy Nonprofit Kft.

– a

ügyvéd) által képviselt

alperes ellen birtokvédelem iránt a Budakörnyéki Járásbíróság előtt szám  
alatt folyamatba tett perében az elsőfokú bíróság 2020. augusztus napján kelt  
sorszám alatti ítélete ellen a felperes részéről sorszám alatt előterjesztett fellebbezés  
alapján meghozta a következő

#### í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek  
forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

#### I n d o k o l á s

A felperessel 2004-től a lakópark – amelyben az alperes ingatlana is található – számos tulajdonossal kötött megállapodást az üzemeltetésre, amelynek keretében a felperes működtette a parkba vezető út mellett kialakított sorompót, az odatelepített portaszolgálattal együtt, amely szolgálat 2017. márciusában szűnt meg.

Ebben az időszakban a sorompóval kapcsolatban kifogást egyik tulajdonos sem emelt, a portaszolgálat megszűnését követően a sorompó 2018. március 23. napjáig üzemen kívül, folyamatosan felnyitott állapotban állt.

Ekkor a felperes, a vele üzemeltetési szerződést kötő tulajdonosoknak, belépőkártyát biztosított, amelyet a sorompó érzékelt és a gépkocsi előtt automatikusan felnyílt.

Azoknak a személyeknek – így az alperesnek is –, akik ezt a szerződést nem kötötték meg, kártya hiányában a sorompó nem nyílt ki automatikusan, ezért kezdetben a gépkocsijukból ki kellett szállni és a sorompónál elhelyezett gomb megnyomásával kellett a sorompót felnyitni.

Emiatt az alperes birtokvédelem iránt a jegyzőhöz fordult, aki számú határozatával kötelezte a felperest, hogy az alperes részére ingatlana zavartalan birtoklását

biztosítsa, eltiltva őt a jövőbeni birtoksértéstől és kötelezte, hogy a sorompó üzemeltetését szüntesse meg, illetve a 2018. március 23. napja előtti állapotot állítsa helyre.

A felperes keresetében a jegyző határozatának megváltoztatását, az alperes birtokvédelmi kérelmének elutasítását kérte.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A per során a felperes változtatott a sorompó működésén, ennek eredményeként 2019. október 14. napjától a kártyával nem rendelkező tulajdonosok előtt is automatikusan felnyílik a sorompó karja, ehhez viszont 4 másodpercet kell a sorompó előtt várakozniuk vagy sebességüket le kell csökkenteniük 1 m/s-ra, szemben a kártyatulajdonosokkal, akik 4-5 km/h sebességgel is át tudnak hajtani a bejáraton.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, fizessen meg az államnak illetéket, az alperes részére perköltséget.

Ítéletének indokolásában a birtokvédelemre vonatkozó anyagi jogi szabályok felhívása után kiemelte, azzal, hogy az alperesnek ingatlana megközelítéséhez autójával meg kell állnia vagy lassítania kell sebességét, vele szemben a felperes birtokháborítást követ el.

Az eredeti állapotnak az adott esetben a 2018. március 23. napját megelőző egy éves helyzet tekintendő, amikor a sorompó sosem volt leengedve.

A felperes által csatolt helyi önkormányzat Z75/2013.(XII.03.) számú határozata – amely a sorompó fennmaradását meghatározott feltételek betartása mellett engedélyezte – kapcsán úgy foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy ez a határozat a birtokvédelmi jogvitában nem tekintendő irányadónak, hasonlóan a Pest Megyei Kormányhivatal 2018. április 19. napján kelt levelében foglaltakra.

A felperes a perben a lakóparkokat elemző doktori értekezést is csatolt, amely azonban az elsőfokú bíróság megítélése szerint a sorompó adott módon történő működtetéséhez jogalapot nem biztosít.

Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy a felperest tulajdonló egyesületbe önkéntesen lehet belépni, az, a nem belépett tulajdonosokra kötelező szabályt nem hozhat.

Az, hogy a sorompót a tulajdonosok biztonsága érdekében működtetik, jogalapot, annak adott módon történő használatához nem teremt.

A felperes által tanúként kihallgatni kért személyektől a birtokháborítás szempontjából releváns tényre vonatkozó vallomás nem volt várható, utalva a felek az ebben a körben tett egyező előadására, ezért ezt a bizonyítást az elsőfokú bíróság mellőzte.

Mivel a perfelvétel lezárását követően a felperes nem változtatta meg keresetét, ezért az elsőfokú bíróság a perfelvétel lezárását követően előadott új tényeket, jogi érveket nem értékelte.

A felperest az alperes és ügyvédje közötti megbízási szerződésben kikötött megbízási díjban marasztalta az elsőfokú bíróság, aki az ügyvédi munkadíj leszállítását nem találta indokoltnak.

Az ítélet ellen annak megváltoztatása és keresetének történő helytadás iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben másodlagosan a terhére megállapított perköltség 18.000.-Ft-ban történő megállapítását, illetve az elmaradt bizonyítás lefolytatását, az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésének felülbírálatát és az alperes perköltségben marasztalását kérte.

Fellebbezése indokolásában sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, a sorompó az adott helyen már a 2000-es évek eleje óta működik, amely működés a tulajdonosok biztonságát hivatott szolgálni.

A perköltség leszállítása körében hivatkozott a tényállás egyszerűségére, arra, hogy ebben a körben a felek egyező előadást tettek, de utalt arra is, hogy ugyanilyen tényállás mellett további öt tulajdonos javára született kedvező döntés, azonos mértékű ügyvédi munkadíj megállapítása mellett.

Hivatkozott arra, hogy a tulajdonosok nagyrésze tagja az egyesületnek és csak nyolc tulajdonos sérelmezte a sorompó adott módon történő működését, ezzel viszont a többség érdekei sérülnek és ezt a körülményt kívánta a kihallgatni kért tanúk vallomásaival igazolni.

Megismételte, hogy a sorompó működése nem valósít meg az alperessel szemben jogalap nélkül birtokháborítást, 2019. október 14. napja óta az alperesnek is csak lassítania kell a sorompó előtt, de megállnia nem kell. Álláspontja szerint a lassításra történő szorítás birtoksértésnek nem minősül, az alperes könnyebben be tud jutni a lakóparkba, mint akkor, amikor a portaszolgálat még működött.

A jegyzői határozat szerint a felperesnek a 2018. március 23. napja előtti állapotot, azaz a fellebbezés szerint azt kellett helyreállítania, amelyet az önkormányzat bizottsága 2013. december 10-i határozatában megszabott és ezt teljesítette is.

Utalt arra is, hogy a sorompó ilyen üzemeltetése előtt kikérte ebben a körben a tulajdonosok véleményét és minden lakónak biztosította a lakóparkba történő bejutást és így a korábban kialakult használati rend nem változott.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak döntése meghozatalánál figyelembe kellett vennie az önkormányzat bizottságának 2013-as határozatát, amely egyébként ügyben hozott forgalomszabályozó döntés volt.

Nyomatékkal hivatkozott arra, hogy az alperes évekig elfogadta a sorompó működését, így a felperes joggal bízhatott abban, hogy ezt teszi a jövőben is.

Sérelmezte, hogy a bíróság mellőzte a bizonyítást a lakóparkok működésével összefüggésben, a doktori disszertációt figyelmen kívül hagyta, kiemelve, hogy zavarást csak az öncélú, jogellenes magatartás valósíthat meg.

Megismételte, hogy birtokvédelem az alperest csak a saját ingatlanán belül illeti, a közcélú magánúton lévő létesítmény (sorompó) megítélésére csak a helyi önkormányzat illetékes.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására, a felperes perköltségben marasztalására irányult.

Ellenkérelmében megismételte az elsőfokú eljárásban többször kifejtett jogi érveit, így azt, hogy a lakópark tulajdonosai egymásnak nem tulajdonostársai, a lakópark nem társasházi formában működik, ugyanakkor a sorompó vagyónvédelmi funkciót nem tud ellátni, mert mellette zavartalanul lehet gyalogosan bejutni.

Vitatta, hogy az alperes birtokvédelmet csak ingatlana határain belül élvez.

A sorompó előtti várakozás vagy teljes lassítás álláspontja szerint akadályozza az alperest abban, hogy ingatlanához zavartalanul eljusson.

A felperes megalapozatlanul állítja, hogy a mostani helyzetben az alperes könnyebben tud házához jutni, mint annak előtte.

Mivel a jelenlegi működtetés előtti állapot az volt, hogy a sorompó mindig nyitva állt, ezért valószínűleg állítja a felperes, hogy eleget tett a jegyző határozatának, de azt is, hogy teljesítette az önkormányzati bizottság 2013. december 20-i határozatát.

Az önkormányzati határozatot polgári ügyben egyébként sem lehet figyelembe venni, mert a határozat betartása esetén is lehet birtoksértést megvalósítani.

Kiemelte, hogy a fellebbezési állítással ellentétben az elsőfokú bíróság döntésénél értékelt a felperes közérdekre történő hivatkozását és azt is indokolta, hogy miért mellőzte az önkormányzati bizottság 2013-as határozatát.

A perköltség kapcsán kiemelte, hogy az azonos tárgyban indult perekben a munkaórák felszámolása arányosan történt, figyelemmel arra, hogy valóban valamennyi ügyben hasonló tartalmú beadványok születtek, erre figyelemmel viszont megítélése szerint a követelt ügyvédi munkadíj nem eltúlzott, annak leszállítása nem indokolt.

A felperes az ellenkérelemre adott válaszában kiemelte, hogy a sorompó előtt csak lassítani kell, ez viszont nem sérti a KRESZ-t sem.

Utalt arra, hogy az alperes sem volt elzárva attól, hogy az üzemeltetési szerződést aláírja, illetve arra, hogy sorompó működése mellett is akadálytalanul közelítheti meg ingatlanát, a lassítás viszont nem birtokháborítás.

Továbbra is sérelmezte, hogy a bíróság nem vette figyelembe az önkormányzati bizottság 2013-as határozatát, utalva arra, hogy az út kezelője az önkormányzat.

Jelezte, hogy az úton nem csupán sorompó működik, de mintegy 20 éve már a sorompó előtt fekvőrendőr is található és a gépkocsiknak emiatt is lassítaniuk kell.

Álláspontja szerint nem tiltott az, hogy az emberek egy közös cél érdekében összefogjanak, kiemelve, hogy a 350 telek tulajdonosának mintegy 90%-a belépett az egyesületbe, 100 ingatlan lakói nem kötöttek a felperessel szerződést, de az alperes kivételével ők is elfogadják a sorompó adott módon történő üzemeltetését.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a perbeli jogvita elbírálásának alapjául szolgáló tényállást helyesen állapította meg és helyes volt az arra alapított jogi döntése is. A felperes fellebbezésében olyan új tényt, körülményt vagy bizonyítékot nem hozott fel, amely alkalmas lehetett volna az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás és döntés megváltoztatására, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 383. § (2) bekezdése alapján – nagyobb részben helyes indokaira utalással – helybenhagyta.

A fellebbezésben, fellebbezési ellenkérelemben írtak kapcsán kiemeli a másodfokú bíróság, hogy ennek a pernek a tárgya birtokvédelem volt, amely meghatározta, a bíróságok milyen szempontok alapján, milyen eljárási keretben voltak jogosultak és kötelesek eljárni.

Az adott feltételek mellett azt kellett a bíróságnak megítélnie és kizárólag a birtokháborításra vonatkozó anyagi jogi jogszabályok alapján, hogy ez a védelem az adott tényállás mellett az alperest megilleti-e.

A peradatok alapján egyértelműen megállapítható – de a peres felek ebben is egyező előadást tettek, így a Pp. 266. § (1) bekezdése szerint azt a bíróság is valóban fogadhatta el –, hogy a lakóparkra – amely egyébként körbe van kerítve – gépkocsival csak egy úton, a felperes tulajdonában álló, közforgalom előtt megnyitott magánúton lehet bejutni, amely úton került 2001-ben kialakításra egy – a portaszolgálathoz tartozó felépítmény mellett – sorompó, amely 2017. márciusáig zavartalanul működött.

A sorompó előtti útszakaszra a forgalom csillapítására valóban egy ún. fekvőrendőrt helyeztek el, amelyen max. 10 km/h sebességgel tudnak az érintettek áthaladni, de kihelyezésre került erre az útra egy 20 km/h sebességkorlátozó tábla is.

Megállapítható az is, hogy a portaszolgálat megszűnése után, 2017. márciusától mindenki – így az alperes is – akadálytalanul bejuthatott a mindvégig álló helyzetbe helyezett sorompókar mellett a lakóparkba.

Ez az állapot egy évig, 2018. március 23. napjáig tartott, ekkor a felperes a sorompót – annak automatizálása után – ismét működésbe helyezte.

Akik vele üzemeltetési szerződést kötöttek, ők kártyát kaptak a kar automatikus felemelkedéséhez, míg a további lakók bejutásához a gépkocsiból valakinek ki kellett szállnia és a sorompó nyitógombjának megnyomásával emelkedett fel a sorompó karja.

A felperes ezt a működési mechanizmust is megváltoztatta akként, hogy 2019. október 14. napjától már a kártyával nem rendelkezőknek sem kellett kiszállniuk a sorompógomb megnyomásához, ezzel szemben vagy 4 másodpercre meg kellett állniuk a gépkocsival a sorompó előtt vagy azt 1 m/s sebességgel kellett megközelíteniük a kar felnyílása érdekében.

A magánút mikénti használatában tehát a lakópark működése óta több változtatás volt, kezdetben a portaszolgálat engedte be a gépkocsikat, majd ez a használati rend a lakók tudomása mellett megváltozott és valamennyi, arra közlekedő zavartalanul, a portaszolgálat, illetve a sorompó akadályozása nélkül vehette igénybe az utat, annak birtoklásában így új rend, a korlátozás nélküli használati rend alakult ki.

Ezt a használati rendet változtatta meg egyoldalúan, így önkényesen – tehát tilos önhatalommal – a felperes, amely magatartása birtokháborításnak minősül, ezért a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:5. § (1) bekezdése szerint az alperest birtokvédelem illeti.

A felperes ebben a körben előadott állításai kapcsán arra mutat rá a másodfokú bíróság, 2017. márciusa és 2018. március 23. napja között úgy rögzült a használati rend az érintettek között, hogy valamennyi úthasználó – így az alperes is – minden akadály nélkül juthatott be a lakóparkba, ennek az állapotnak bármilyen – akár megállásra vagy lassításra kényszerítés – megváltoztatása egyoldalúan nem lehetséges és az birtoksértésnek minősül.

Megjegyzi a törvényszék, hogy a 2018. március 23. napja és a 2019. október 14. napja közötti állapot – amikor a gomb megnyomásához a gépkocsiból ki kellett valakinek szállnia – önmagában súlyosan, a korábbi használati rendet sértő birtokháborítás volt, amely önmagában birtoksértésnek minősül, még a portaszolgálat idején gyakorolt bejáráshoz képest is.

A birtokvédelem körében kialakult ítélkezési gyakorlat szerint a birtoksértés megállapítása szempontjából közömbösek az úthasználatra vonatkozó közigazgatási rendelkezések, így nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor döntése meghozatalánál a Piliscsabai Önkormányzat Z75/2013.(XII.03.) számú határozatában foglaltakat figyelmen kívül hagyta és a jogvita megítélésénél kizárólag a Ptk-nak a birtokvédelmet szabályozó rendelkezéseit vette figyelembe.

Az, hogy a perbeli út forgalmának adott módon történő szabályozása, az arra vonatkozó közigazgatási szabályoknak megfelel-e, az ebben a perben nem vizsgálható, így a jogvita mikénti eldöntése szempontjából közömbös.

A felperes nem vitatta, hogy az alperes a perbeli úthasználat szempontjából birtokosnak minősül, így adott esetben őt a birtokvédelem is megilleti, de rögzíti a másodfokú bíróság, hogy a peradatok is azt támasztották alá, az alperes hosszú évek óta – amióta ingatlanába költözött – ezen az úton járt be ingatlanához, annál is inkább, mert a lakóparkba más út nem is vezet.

A felperes – a tulajdonosokkal kötött üzemeltetési szerződésben foglaltakkal egyezően – vagyoni védelemre hivatkozott a sorompó felállítására, illetve üzemeltetésére kapcsán.

De a csatolt videófelvétel alapján, illetve a felek egyező előadásából is azt lehet megállapítani, hogy a forgalom szabályozás több eszközét (fekvőrendőr, sebességkorlátozó tábla) is igénybe vette.

Utal arra is a törvényszék, a felperes különbséget tett az egyes úthasználók között az út mikénti használata tekintetében azzal, hogy a zavartalan úthasználat biztosításához csak a vele

üzemeltetésre szerződést kötőknek adott kártyát, akik viszont a szerződést nem kötötték meg, azoknak a sorompóval lezárt útszakaszon az akadálytalan áthaladás nem volt biztosított. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az úthasználók közötti ilyenén való különbségtétel önmagában birtokháborítást valósít meg.

Annyiban pontosítja a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását, hogy a jogvita megítélésénél figyelembe vette a 2019. október 14. napja után kialakult állapotot is, amely új helyzetet egyébként az elsőfokú bíróság is rögzített ítélete tényállást megállapító részében.

Figyelemmel azonban arra, hogy a Pp. 214. § (2) bekezdésében foglaltak helyes értelmezése szerint, amikor a per során változik meg a kereset benyújtásakor vagy a perfelvételi tárgyaláson még fennálló tényállás (itt: a sorompó működésének változása), amelyet egyébként a peres felek egyezően állítanak, akkor a döntése meghozatalánál a bíróságnak ezt a változó állapotot kell figyelembe vennie.

Mivel a sorompó eltérő módon történő használata nem eredményezte a felperes keresetének megváltoztatását, ezért a Pp. 217. § (1) bekezdésének alkalmazása fel sem merül.

Helyesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a lakópark tulajdonosai által létrehozott egyesületbe a belépés önkéntes, azaz minden tulajdonos szabadon dönti azt el, hogy abba belép-e, de az egyesület a nem tagokra kötelező szabályokat nem írhat elő.

Akik az egyesületbe nem léptek be, őket nem terheli szerződéskötési kötelezettség.

A felperes tehát rendelkezést olyan személyekre, akik az egyesületnek nem tagjai vagy akik külön a szolgáltatásra az üzemeltetővel szerződés nem kötöttek, szabályt nem hozhat, ezért a jogvita megítélésénél nem vizsgálható, hogy az alperes magatartása sérti-e a közösség érdekét, hiszen a lakópark nem a tulajdonosok közös tulajdona és nem is tekinthető társasháznak, ezért az egyes tulajdonosok jogviszonyaira kizárólag a Ptk. általános rendelkezései az irányadók.

Ilyen körülmények mellett az egyesület maga dönti azt el, hogy az általa nyújtandó szolgáltatást a nem tagok helyett is finanszírozza-e, de dönthet úgy is, hogy a szolgáltatást megszünteti. Az egyesületbe be nem lépett tulajdonosokkal szemben azonban követelést erre tekintettel nem érvényesíthet, illetve a szolgáltatás nyújtása során (sorompóhasználat) a nem egyesületi tagok sérelmére birtokháborítást azért, mert ők az egyesületbe nem léptek be, nem követhet el.

A fentiek szerint a birtokvédelmi perben hatáskör hiányában a bíróság nem vizsgálhatja, hogy a közigazgatási szerv vagy az önkormányzat egy út forgalmának szabályozása kapcsán a vonatkozó közigazgatási szabályoknak mindenben megfelelő döntést hozott-e, ebben a perben arról kellett döntenie a bíróságnak, hogy a felperes kifogásolt magatartása a Ptk. rendelkezései szerint birtoksértésnek minősül-e, függetlenül attól, hogy az mennyiben felel meg az egyes közigazgatási szabályoknak.

A tanúként kihallgatni kért személyek vallomásától eltérő tényállás megállapítása, eltérő döntés hozatala valóban nem volt várható, ezért a másodfokú bíróság is a felperes erre irányuló bizonyítási kérelmét megalapozatlannak találta és nem teljesítette.

A másodfokú bíróság sem látott okot az alperesi képviselő munkadíjának mérséklésére, mert a megbízási szerződésben meghatározott óradíj összege, illetve a felszámított órák száma eltúlzottnak nem minősül, figyelemmel a jogi képviselő ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységére.

A perben több, nagyobb terjedelmű előkészítő iratot terjesztett elő a bírósághoz és valamennyi, az ügyben tartott tárgyaláson aktívan részt vett.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperes másodfokú perköltését, amelynek összegét a törvényszék a felszámítást tartalmazó díjmegállapítás alapján határozta meg.

Budapest, 2021. január 26.

a tanács elnöke

bíró, előadó

bíró