ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK

A Fővárosi Törvényszék
mint másodfokú bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: 52.Pf.632.349/2026/9.

A tanács tagjai: [redacted]

Az I. rendű felperes: [redacted]
A II. rendű felperes: [redacted]
A III. rendű felperes: [redacted]
A IV. rendű felperes: [redacted]
Az V. rendű felperes: [redacted]
A felperesek képviselője: [redacted] egyéni ügyvéd

Az alperes: „Azümzümbölcsi" Családi Napközi Közhasznú Nonprofit Kft.
(1114 Budapest, Eszék utca 4/B. magasföldszint 2.)
Az alperes képviselője: Kurucz-Kováts Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Eszék utca 4/B.,
képviseli: Dr. Kurucz-Kováts Gergely ügyvéd)

A per tárgya: birtokvédelmi határozat megváltoztatása

A fellebbezést benyújtó fél: felperesek, 19. és Pf.3. sorszámon

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budai Központi Kerületi Bíróság
13.P.XI.21.401/2025/17. számú ítélete

Rendelkező rész

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 228.600,- (kettőszázhuszonnyolcezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

CamScannerrel szkennelve

tulajdon funkcionálisan az alperes kizárólagos érdekkörébe került. Kiemelték továbbá, hogy az alperes mint bérlő használati jogosultsága a bérbeadó tulajdonostárs jogából származik és ahhoz igazodik, alperes azonban ezt a korlátot átlépte. Utaltak a működőképes kamera elhelyezésére is, amely álláspontjuk szerint igazolja, hogy a Terület a valóságban ténylegesen az alperes rendelkezési körébe került. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az indítványozott helyszíni szemlét nem rendelte el.

[65] Végül kérték, hogy a másodfokú bíróság az alperes által a másodfokú eljárásban érvényesített ügyvédi munkadíjat az Ükr. 4. § (1)-(2) bekezdése alapján 50 %-nál nagyobb mértékben mérsékelje, mivel azt a másodfokú eljárásban ténylegesen szükséges ügyvédi tevékenységhez képest aránytalannak tartották.

A másodfokú bíróság döntése és jogi indokai

[66] A fellebbezés nem alapos.

[67] Bár az alperes a fellebbezésében csupán másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, azonban a Pp. XXVII. fejezet 107. címe alatti rendelkezéseiből az következik, hogy a másodfokú bíróság az ügy érdemében – így akár az elsőfokú ítélet megváltoztatásáról is – azt követően dönt, hogy megvizsgálta, van-e helye az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

[68] Jelen esetben a felperesek a hatályon kívül helyezés iránti kérelmük jogalapjaként a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontját jelölték meg, ugyanakkor a fellebbezésükben nem kérték a Pp. 369. § (4) bekezdésében írtak alkalmazását, és az elsőfokú bíróság ítéletének, illetve eljárásának az anyagi pervezetéssel összefüggő részét sem kifogásolták, de a Pp. 384. § (2) bekezdésében írtak alkalmazására a másodfokú bíróság sem látott indokot, ezért az erre alapított hatályon kívül helyezés iránti kérelem teljesítését mellőzte.

69] Emellett egyébként az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 381. §-ában írt feltételei sem állnak fenn: az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése szükségtelen volt, mert az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályait az ügy érdemi eldöntésére kiható módon nem sértette meg.

70] A fentiek miatt a másodfokú bíróság a fellebbezést és az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta, és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felek által megtett nyilatkozatok és bizonyítási indítványok által meghatározott keretek között lefolytatott bizonyítás alapján rendelkezésére álló valamennyi adat és bizonyíték ismeretében az irányadó tényállást (a kereset eldöntése szempontjából releváns körben) helyesen állapította meg, és abból – figyelemmel a felperesek által a perfelvételi szakban a kereseti kérelem alapja körében tett tényállításokra és az általuk birtoksértőként megjelölt magatartásokra – helytálló jogi következtetést vont le; érdemben helyesen határozott, amikor a felperesek kereseti kérelmét a jogalap bizonyítottsága hiányában elutasította. Érdemi döntése anyagi jogszabályt nem sértett, az irányadó jogszabályi előírásokat megfelelően alkalmazta, így a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezésben kért megváltoztatására sem látott alapos indokot, ezért határozott a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint. Az elsőfokú ítélet indokai helytállóak, azokat azonban a másodfokú bíróság részben kiegészíti.

] Utal ugyanis arra, hogy a felperesek határozott kereseti kérelme kifejezetten a keresetben megjelölt és sérelmezett jegyzői határozat megváltoztatására irányult, amely határozat az indokolásában kifejtettek miatt hatáskör hiányára hivatkozással döntött – egyebekben helyesen – a felperesi birtokvédelmi kérelem elutasításáról. Az ilyen tartalmú kereseti kérelmekre pedig az általános rendelkezéseken túl a Pp. XLI. Fejezetének a speciális

CamScannerrel szkennelve

rendelkezéseit is alkalmazni kell, amelyek közül a Pp. 569. § (1) bekezdése kimondja, hogy ha a birtokvédelmi határozat érdemben helyes, a bíróság a keresetet elutasítja, és mivel a keresetben megváltoztatni kért jegyzői határozat érdemben helyes döntést tartalmaz (a jegyző hatásköre valóban nem állt fenn), ebből következően az annak megváltoztatására irányuló kereseti kérelmet elutasító bírósági döntést a Pp. idézett rendelkezése megalapozza.

[72] Megjegyzi továbbá a másodfokú bíróság, hogy – bár erre a felek nem hivatkoztak – a Ptk. 5:8. § (3) bekezdése értelmében a bíróságtól a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatának a megváltoztatását a másik féllel szemben indított perben a fél, azaz az adott jegyzői birtokvédelmi eljárásban félként részt vevő személy kérheti (akire a határozat rendelkezést tartalmaz), a Ptk. adott szakasza szerint tehát a fél rendelkezik az ilyen tárgyú perben perbeli legitimációval, és megállapítható, hogy a jelen per V. rendű felperese az alapul szolgáló jegyzői birtokvédelmi eljárásban nem vett részt, így a keresetben megjelölt jegyzői határozat megváltoztatására irányuló kereseti kérelme ezokból sem lehet(ne) alapos.

[73] Az előbbi bekezdésekben írtaktól függetlenül azonban a másodfokú bíróság (is) úgy tekintette, hogy a felperesi keresetben megfogalmazott – a jegyzői határozat megváltoztatására irányuló kérelem mellett előadott – kérelmekben rögzített, bírósági döntésre (bírósági intézkedések meghozatalára) irányuló birtokvédelmi igények önállóan is vizsgálhatóak és elbírálhatóak voltak, így azok elsőfokú bíróság általi érdemi vizsgálatára helytállóan került sor.

[74] Lényeges ugyanakkor, hogy a Pp. rendelkezései szerint /figyelemmel a Pp. 183. § (1) bekezdésére/ az érdemi döntés alapvetően csak az adott jogvitának a perfelvétel során a kereseti kérelem alapjául szolgáló tényekre és jogokra a peres felek részéről írásban és szóban tett előadások, nyilatkozatok által kijelölt keretei között hozható meg, azaz az elsőfokú bíróság is csak azt vizsgálhatta, hogy a felperesek által az elsőfokú eljárásban hivatkozott birtoksértő magatartások tekintetében a kereseti kérelem megalapozott-e, ennek során pedig a felperesek által birtoksértésként megjelölt /elsőfokú ítélet indokolásának [47] bekezdésében rögzített/ alperesi magatartások kapcsán az elsőfokú bíróság a bizonyítékoknak a Pp. 279. § (1) bekezdésében írtak sérelme nélküli értékelése és mérlegelése eredményeként helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek Ptk. 5:5. § (1) bekezdésére és 5:7. § (1) bekezdésére alapított keresete nem megalapozott, a bíróság felperesek által kért intézkedésének a megtételéhez szükséges törvényi feltételek meglétét az állított birtoksértés kapcsán felperesek a perben kétséget kizáró módon nem bizonyították.

[75] Arra a felperesek a fellebbezésükben helyesen hivatkoztak, hogy a Ptk. 5:5. § (1) bekezdése értelmében a tilos önhatalom körében nem csupán a birtokosnak a birtokától való jogalap nélküli megfosztása ad alapot birtokvédelemre, hanem a birtoklásában való jogalap nélküli háborítása is, ugyanakkor az elsőfokú eljárásban a birtoksértőként állított alperesi magatartások tekintetében a Ptk. 5:7. § (1) bekezdésében írt intézkedések megtételére alapot adó, szükségtelen mértékű zavarás nem volt igazolt. Abból a körülményből ugyanis, hogy egyébként a le nem zárt Területen műfű és gumiburkolatú lapok elhelyezésére és a Terület játszótérként való időszakos jellegű (tehát nem kizárólagos) alperesi használatára a Társasház, illetőleg a többi tulajdonostárs engedélye nélkül került sor, önmagában csak az esetleges jogellenesség tekintetében vonható le jogi következtetés, de a megjelölt alperesi magatartások birtokvédelmet megalapozó szükségtelen zavaró jellegére nem, figyelemmel arra is, hogy noha az irányadó tényállás szerint az adott helyzet már 2018. év óta fennáll, annak megszüntetése érdekében 2025. év közepéig a tulajdonostársak részéről a kereseti kérelemben sérelmesnek állított alperesi magatartások kapcsán – néhány levél írásától eltekintve – semmilyen érdemi intézkedés nem történt, amely körülmény a szükségtelen zavarás tényének

CamScannerrel szkennelve

a megállapíthatósága ellen szól.

[76] Itt utal ugyanakkor a másodfokú bíróság a Ptk. 5:7. § (2) bekezdésére is, amely szerint a birtokperben a bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt, és az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásának [51]-[53] bekezdéseiben helyesen állapította meg, hogy az alperes a tulajdonostárssal kötött bérleti szerződés alapján megfelelő jogcímmel rendelkezik a Terület birtoklására és használatára, így emiatt a felpereseknek az a kereseti kérelme, amely az alperesnek a Terület birtoklásától, használatától való eltiltására irányult, eleve alaptalan volt, de a további (eredeti birtokállapot helyreállítását célzó) kereseti kérelmeket megalapozó birtoksértés sem volt igazolt.

[77] Azért hangsúlyozza e körben a másodfokú bíróság, hogy a felperesek az elsőfokú eljárásban mit jelöltek meg birtokháborító magatartásként, mert a fellebbezésükben ahhoz képest a birtoklásban jogalap nélkül háborító magatartásként már olyan körülményeket jelöltek meg és kértek a bírósági döntés során értékelni, amelyekre az elsőfokú eljárásban a kereseti kérelmük ténybeli alapja körében nem hivatkoztak, a birtokvédelmi igényüket azokra nem alapították. Ilyen új előadásnak minősült a közös udvar egy részének az alperes saját gazdasági tevékenységéhez kapcsolása és ezáltal rendeltetésellenes használata, önkényes funkcióváltoztatása; annak kamerával való megfigyelése; az udvar egy részének rendeltetésszerű használatból való önkényes kivétele a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül; a bölcsődei tevékenység miatti fokozott zajhatás és az udvaron belüli forgalomnövekedés, valamint a felperesek tényleges használatának, birtoklásának korlátozása, formálissá tétele, végső soron ellehetetlenítése. Ugyanakkor ezen új tényállítások fellebbezési eljárásban való figyelembevételét a Pp. 373. § (2) bekezdése kizárja, ezért azokkal a másodfokú bíróság érdemben nem foglalkoz(hat)ott, azok alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatására nem kerülhetett sor.

[78] Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a másodfokú bíróság a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján kötelezte az alperes javára az általa a fellebbezési ellenkérelméhez csatolt költségjegyzékben az Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pontjára és a csatolt ügyvédi megbízási szerződésre hivatkozással felszámított ügyvédi munkadíj alapulvételével, de (a felperesek kérelmét is figyelembe véve) annak mérséklésével megállapított összegű másodfokú perköltség megfizetésére, amely megállapítás során az aránytalan mértékben felszámított ügyvédi munkadíj mérséklésére az Ükr. 4. § (1) bekezdésében írtak alkalmazásával került sor, figyelemmel arra, hogy az alperes által felszámított ügyvédi munkadíj a jogi képviselője által a fellebbezési eljárásban ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel (egy 4 oldalas fellebbezés elolvasása, értelmezése és egy 3 oldalas írásbeli fellebbezési ellenkérelem elkészítése és bírósághoz való benyújtása) nem áll arányban. Ugyanakkor a másodfokú bíróság a felperesi kérelemmel ellentétben a felszámított ügyvédi munkadíj 50 %-ot meghaladó mértékű mérséklését nem látta indokoltnak, mivel az Ükr. 4. § (2) bekezdésében írt feltételek nem állnak fenn: a másodfokú bíróság által alkalmazott 50 %-os mérséklés eredményeként adódó ügyvédi munkadíj összege nem tekinthető kirívóan eltúlzottnak és a piaci viszonyokkal vagy a józan ésszel ellentétesnek sem.

Budapest, 2026. szeptember 22.

[redacted] [redacted] [redacted]

a tanács elnöke előadó bíró bíró

CamScannerrel szkennelve