



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

v é g z é s e

Az ügy száma: Pfv.II.20.481/2021/7.

A tanács tagjai: Nyírőné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

dr. Kiss Gabriella előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes (cím)

A felperes képviselője:

Dr. Kollár Pál Ügyvédi Iroda (cím1,

ügyintéző: dr. Kollár Pál ügyvéd)

Az alperes: alperes (cím2)

Az alperes képviselője:

Dr. Palotai Márta Ügyvédi Iroda (cím3,

ügyintéző: dr. Palotai Márta ügyvéd)

A per tárgya: útszolgalmi jog gyakorlása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.21.086/2019/14.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Dabasi Járásbíróság 7.P.20.334/2018/21.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet – az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően – hatályon kívül helyezi.

Az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 100.000 (százezer) forintban, az alperes felülvizsgálati eljárási költségét 170.000 (százhetvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes az 1996. január 15-én kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg az alperes jogelődjétől az helységi, helyrajzi szám helyrajzi számú házas ingatlan (a továbbiakban: a felperes ingatlana) tulajdonjogát. Az ingatlan közúthoz nem csatlakozott, ezért a szerződő felek átjárási szolgalmat alapítottak az alperes jogelődjének helység, helyrajzi szám 1 helyrajzi számú ingatlanára. A szerződés mellékletét képező vázrajzon az út nyomvonalát sárga színnel, II. számmal jelölték. A földhivatal a szolgalmi jogot az 1996. január 24-én hozott határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, egy időben a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő átjárási szolgalmi joggal, ami szintén a felperes ingatlanát illette. A felperes ingatlanát illető útszolgalmi jogot telekalakítások folytán a jogosultságok törlése után a helyrajzi szám 1, majd a helyrajzi szám 2, a helyrajzi szám 3, a helyrajzi szám 26, végül a helyrajzi szám 29 helyrajzi számú ingatlanra jegyezték be.

[2] A felperes az ingatlan-nyilvántartás szerinti átjárási szolgalmat több éve nem gyakorolta, az alperes által kialakított másik útvonalon közelítette meg az ingatlanát.

[3] A felperes 2018. április 19-én levélben hívta fel az alperest a helyrajzi szám 3 helyrajzi számú ingatlant terhelő szolgalmi úton az átjárás lehetővé tételére.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes keresetében arra kérte kötelezni az alperest, hogy biztosítsa bejegyzett szolgalmi jogának gyakorlását, az utat gépkocsival való bejárásra tegye alkalmassá, az azt lezáró sorompót távolítsa el.

[5] Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett szolgalmi jogára és arra hivatkozott, hogy az eddig használt útvonal olyan ingatlanon húzódik, amelyet az alperes értékesített.

[6] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[7] Beismerte, hogy a szolgalmi út természetbeni nyomvonalát megváltoztatta, egyben állította, hogy az újonnan kialakított, megfelelően karbantartott úton megközelíthető a felperes ingatlana. Kérte figyelembe venni, hogy a felperes a szolgalmi jogát több, mint tíz éve nem gyakorolja, ezért az a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 170. § (2) bekezdése alapján – a törvény erejénél fogva – megszűnt.

Az első- és másodfokú bíróság ítélete

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[9] Határozatának indokolásában megállapította, hogy a szolgálommal terhelt út használatára nincs szükség a felperes ingatlanának megközelítéséhez, mert az az újonnan kialakított, megfelelően karbantartott nyomvonalon gépkocsival elérhető. Nincs indok arra, hogy járhatóvá tegye a szolgalmi joggal terhelt utat az alperes, ha az új út az igényeket kielégíti. Rámutatott: birtokvédelem csak tilos önhatalom esetén illeti meg a birtokost, a felperes azonban az eredetileg kijelölt nyomvonal használatáról önként lemondott, ezért a kereset birtoksértés hiányában alaptalan.

[10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy az helységi helyrajzi szám 29 helyrajzi számú ingatlant terhelő útszolgalmi jog gyakorlásával kapcsolatos birtoksértést szüntesse meg, biztosítsa a felperesnek, hogy e jogát akadálytalanul, gépkocsival is gyakorolhassa. Kötelezte továbbá, hogy az utat lezáró sorompót 60 napon belül távolítsa el és az utat gépkocsival való közlekedésre tegye alkalmassá.

[11] Indokolásában az elsőfokú ítélet tényállását nagyjából megalapozottnak találta, amelyből azonban az elsőfokú bíróság téves jogkövetkeztetésre jutott. Leszögezte: nem volt vitás a perben, hogy az alperes jogelődje az 1995-ben kötött adásvételi szerződésben a tulajdonát képező ingatlan terhére útszolgalmat engedett a felperes javára, amit az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek és az a telekalakítás folytán létrejött alperesi ingatlanon is fennmaradt. Azt is egyezően adták elő a felek, hogy a szolgalmi utat a jogosultak több évig használták, majd az alperes egy új nyomvonalat jelölt ki. A módosítást a jogosultak elfogadták. Továbbra is megilleti ugyanakkor a felperest a bejegyzett átjárási szolgalmat gyakorlásának joga, mert a változást nem vezették át az ingatlan-nyilvántartásba. Kifejtette: bár a felperes sem vitatta, hogy több évtizede nem a szerződésben rögzített nyomvonalon kialakított utat használja, így nem zárható ki, hogy a szolgalmi jog a régi Ptk. 170. § (1), illetve (2) bekezdése alapján megszüntethető vagy megszűnt, erre irányuló viszontkereset hiányában azonban ilyen tartalmú megállapítás nem tehető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú ítélet helybehagyása érdekében.

[13] Hivatkozott a jogerős ítélet végrehajthatatlanságára. Ennek indokaként elsősorban arra utalt, hogy a sorompót már 2019 decemberében elbontotta és ezt a tényt az ügyi hatóság felé is bejelentette. Másodsorban kifogásolta, hogy a jogerős ítélet rendelkező része az úthasználatot illetően csak általános rendelkezéseket tartalmaz.

[14] Állította a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (3) bekezdés a) és b) pontjainak megsértését is: a másodfokú bíróság bizonyítást nem folytatott le, az elsőfokú bíróság bizonyítási cselekményeit sem minősítette okszerűtlennek, mégis az elsőfokú ítélettől eltérő, ténybeli tévedéseket tartalmazó tényállást állapított meg. Ezzel összefüggésben kiemelte: a szolgalmi jogot nem az adásvételi szerződésben, hanem külön okiratban alapították, amelyben a korábbi gyakorlatot rögzítették. Eszerint a felperes az ingatlana megközelítésére a megállapodás mellékletét képező vázrajzon sárga színnel jelölt, helység helyrajzi szám 4 helyrajzi számú ingatlanon kialakított utat használta, amit a helyszíni tárgyaláson meg is erősített, mondván, hogy 27 éve ezt az utat használják, 2018 ősze óta pedig az annak közvetlen szomszédságában lévő. Más útvonalat soha nem használt annak ellenére, hogy az helység helyrajzi szám 4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából eredő változás miatt a földhivatal az helység helyrajzi szám 3, majd helyrajzi szám 26 helyrajzi számú ingatlanra vezette át a szolgalmi jogot. Véleménye szerint a másodfokú bíróság a hibás tényállás alapján téves döntést hozott.

[15] További érvelése szerint a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 386. § (1) bekezdésében rögzített indokolási kötelezettségét is, mert nem fejtette ki részletesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásának okát, és a jogerős ítéletből az sem derül ki, hogy a keresetnek helyt adó döntését milyen anyagi jogi jogszabályokra alapozta. Kifogásolta továbbá, hogy nem tért ki kellő részletességgel a fellebbezésben, illetve a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra.

[16] A másodfokú bíróság viszontkereset hiányára való utalásával szemben előadta, hogy a régi Ptk. 170. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a szolgálat a törvény erejénél fogva szűnik meg, ezért erre hivatkozó ellenkérelem alapján a kereset elutasítható.

[17] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

[18] Kiemelte, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan művelési ága „közforgalom elől el nem zárt magánút”, amely minősítés már önmagában kötelezi az alperest arra, hogy a használatát biztosítsa. Kérte figyelembe venni az alperes vezérigazgatójának a Pest Megyei Kormányhivatal 800.017/2018. számú határozatában rögzített nyilatkozatát, amelyben maga ismerte el, hogy a felperesnek az út használatához joga van. A régi Ptk. 170. § (2) bekezdésének alkalmazhatóságát illetően egyetértett a jogerős ítélet indokolásával.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[20] A Pp. 413. § (1) bekezdése és 423. § (1) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[21] Az eljárásjogi tárgyú elvi iránymutatásoknak a Pp. hatálybalépése folytán történő felülvizsgálatáról szóló 1/2017. PJE határozat szerint a Pp. alkalmazása körében is megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 3. pontja értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálati kérelemnek ezek a központi elemei, amelyek meghatározzák a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. Az együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, kifejtve arra vonatkozó álláspontját, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 4. pont indokolása ezzel összhangban azt rögzíti, hogy érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[22] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet végrehajthatatlansága körében jogi érveit kifejtette, megsértett jogszabályhelyet azonban nem jelölt meg, ezért ez a hivatkozása érdemben nem volt vizsgálható.

[23] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 370. § (1) bekezdését is, mert a másodfokú bíróság nem adta kellő indokát az elsőfokú ítélet megváltoztatásának.

[24] Ez a törvényi rendelkezés azonban a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének korlátairól szól, ezért annak tartalmával a felülvizsgálati kérelem indokolása nem áll összhangban. A Kúria a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogsértés szöveges indokolása közti – a PK vélemény által megkövetelt – szoros logikai összefüggés hiányában az e körben kifejtettekkel érdemben nem foglalkozhatott.

[25] A Pp. 369. § (3) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság felülbíráhatja az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jognak megfelelőségét. Az anyagi jogi felülbírálat során – egyebek mellett – a bizonyítás eredményét okszerűtlennek minősítheti, és ennek alapján a tényállást módosíthatja, kiegészítheti; a fél által az első- vagy másodfokú eljárásban hivatkozott tény megállapítására bizonyítást folytathat le, és annak alapján a tényállást módosíthatja, kiegészítheti [Pp. 369. § (3) bekezdés a) és b) pontja].

[26] A törvény tehát csak a tények okszerűtlen, jogszabálysértő mérlegelésének felülbírálatát teszi lehetővé a másodfokú bíróság számára egyrészt az elsőfokú eljárásban beszerzett bizonyítékok, peradatok alapján [Pp. 369. § (3) bekezdés a) pont], másrészt a másodfokú eljárásban történő bizonyítás lefolytatásával [Pp. 369. § (3) bekezdés b) pont]. A másodfokú bíróságnak azonban a tények eltérő mérlegeléséhez, az elsőfokú ítéleti tényállás megalapozott módosításához részletesen ki kell fejtenie az ezzel kapcsolatos álláspontját: a bizonyítékokat újra kell értékelnie és össze kell vetnie. Határozatának indokolásában köteles megjelölni a mérlegelésnél irányadónak vett körülményeket, így különösen azokat az okokat, amelyek miatt valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt egyes bizonyítékokat figyelmen kívül hagyott, míg másoknak jelentős bizonyító erőt tulajdonított. A mérlegelés korlátja, hogy a rendelkezésre álló adatokkal ellentétes megállapításokat nem tehet. Csak így biztosítható a tényállás és a döntés megalapozottsága.

[27] A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet tényállását „nagyobb részben” megalapozottnak találta. Megállapított tényállása azonban valójában az elsőfokú ítéletétől jelentős mértékben eltér, mégsem tartalmaz bizonyíték értékelést, mérlegelést, vagyis nem adta indokát az eltéréseknek. Egyetért a Kúria az alperessel abban, hogy a jogerős ítélet emiatt sérti a Pp. 369. § (3) bekezdés a), illetőleg b) pontjait, amely jogszabálysértés egyben a Pp. 386. § (1) bekezdésének sérelmét is okozza.

[28] Iratellenes viszont a felülvizsgálati kérelemnek az a tényállítása, hogy a szolgalmi jog nem szerepel az adásvételi szerződésben. A Kúria megállapította, hogy a felek a szerződés 5. pontjában alapítottak szolgalmi jogot a helyrajzi szám 4 helyrajzi számú ingatlanra (P.7/A/2), emellett azt külön okiratba is foglalták (P.17. szám).

[29] Az alperes helyesen hivatkozott ugyanakkor arra, hogy a másodfokú ítéletben írt helyrajzi számok részben eltérnek a csatolt okiratokban szereplőktől. A Kúria a peradatok alapján megállapította, hogy az érintett területen több út található, a felperes ingatlanának javára bejegyzett útszolgalmi jogok nem minden időszakban ugyanazon helyrajzi számú ingatlant terheltek és nem is azonos nyomvonalú utat jelentettek. Az alperes valójában több nyomvonalat alakított ki az első átjárási szolgalmi alapítása után. A beszerzett térképvázlatok, tulajdoni lapok alapján nem egyezik a szolgalmi joggal eredetileg terhelte helyrajzi szám 4 helyrajzi számú ingatlanon húzódó és a helyrajzi szám 3 helyrajzi számú út

nyomvonala sem, amely utóbbi a jogerős ítéletben szereplő helyrajzi szám 29 helyrajzi számú ingatlanon kialakított útvonallal azonos. Arra sincs adat, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett köztes bejegyzések a valóságban melyik nyomvonalra vonatkoztak.

[30] A régi Ptk. 170. § (2) bekezdése szerint a szolgálat megszűnik, ha a jogosult azt tíz éven át nem gyakorolta – bár ez módjában állt –, vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák. Az alperes érdemi ellenkérelmében erre hivatkozva kérte a kereset elutasítását. A másodfokú bíróság ezzel az érveléssel érdemben nem foglalkozott: álláspontja az volt, hogy viszontkereset hiányában a szolgálat megszűnését a bíróság nem állapíthatja meg.

[31] A kereseti kérelemben közölt jogállítást perbeli vitatásának egyik módja, ha az alperes olyan tényt állít, ami az érvényesíteni kívánt jogot megszüntette. Ennek eszköze az érdemi védekezést tartalmazó ellenkérelem, amelynek célja a kereset – részbeni vagy teljes – elutasítása.

[32] Az alperes érdemi védekezése ilyen tartalmú volt: a régi Ptk. 170. § (2) bekezdésére hivatkozva állította, hogy a felperes több mint tíz éven keresztül nem gyakorolta szolgalmi jogát, ezért az a törvény erejénél fogva megszűnt.

[33] Ez a védekezés előterjeszthető ellenkérelem formájában is. Ha az alperes a tényállítást bizonyítja, az a vele szemben támasztott szolgalmi jog gyakorlására vonatkozó igényt kioltja, a kereset elutasítására vezet. A bíróság ilyen esetben az ellenkérelem korlátaira tekintettel nem állapíthatja meg ítéletének rendelkező részében a szolgalmi jog megszűnését, és annak törléséről sem rendelkezhet; a jog megszűnése csak a peres felek között hatályos. A jog megszűnésének tényét a rendelkező részben akkor tüntetheti fel és keresheti meg az ingatlanügyi hatóságot annak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt, ha az alperes erre viszontkeresetet is előterjeszt. Védekezése dologi hatályt csak így nyerhet.

[34] Összegezve: az alperes az útszolgálat gyakorlására irányuló perben cselekvési autonómiájából, a Pp. 2. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogából fakadóan maga döntheti el, hogy védekezése eszközeként ellenkérelemmel vagy – ha többletigényt is érvényesít – viszontkeresettel él, amelyben a keresettel érvényesíteni kívánt jogot a törvény erejénél fogva megszüntető tényre hivatkozik.

[35] Tévedett tehát a másodfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a szolgálat megszűnésére az alperes ellenkérelem formájában nem hivatkozhat, ezért ítélete sérti a régi Ptk. 170. § (2) bekezdését.

[36] A részben hiányosan, részben ellentmondásosan megállapított tényállásra tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az ügyben eljáró elsőfokú bíróságot új eljárásra, valamint új határozat hozatalára utasította.

[37] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak fel kell tárnia a perben jelentős tényeket és ezek alapján hiánytalan tényállást kell megállapítania. Ennek keretében tisztázni szükséges, hogy a kereseti kérelemmel érintett útszolgalmi jog mikortól volt bejegyezve az

ingatlan-nyilvántartásba, a telekmegosztásokból eredően akár eltérő helyrajzi számokon. Az ugyanis a csatolt térképvázlaton már most látható, hogy az 1996-ban bejegyzett szolgalmi út nyomvonala nem azonos a jelenleg bejegyzettel. Az alperes védekezésének elbírálásához bizonyítást kell lefolytatnia arra is, hogy a felperes a jelenleg szolgalmi joggal terhelt utat mióta nem használja, azon fennálló szolgalmi jogát mióta nem gyakorolja. A felperes erre eltérő tényállításokat tett: a kereseti kérelemben tíz éves időtartamot jelölt meg, a későbbiekben harminc évet említett. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-ára figyelemmel lényeges körülmény az is, hogy a szolgalmi jog megszűnt-e már a régi Ptk. hatálya alatt, mert a régi Ptk. és a Ptk. eltérően szabályozza a jog megszűnéséhez szükséges időtartamot. Megalapozott döntés csak mindezen tények ismeretében hozható.

[38] A Kúria a felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét csupán megállapította, annak viseléséről a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell döntenie [Pp. 424. § (4) bekezdés]. A jogi képviselőjükkel összefüggésben felmerült költségüket egyezően 100.000 forintban határozta meg, figyelemmel a felülvizsgálati értékre és a jogi képviselők által kifejtett munkamennyiségre, valamint az alperes által csatolt megbízási szerződésre [a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés és 3. § (6) bekezdés]. A rendelkező részben szereplő költségek közötti eltérés abból adódik, hogy az alperes megállapított költsége tartalmazza az általa lerótt 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket is.

[39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 376. § (1) bekezdése alapján.

[40] A Kúria végzése elleni felülvizsgálatot a Pp. 405. § (1) bekezdése és a 389. § alapján irányadó 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. január 26.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gabriella s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró