



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

részítése

Az ügy száma: Pfv.I.20.357/2025/11.

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

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperesek: I. rendű felperes neve I. rendű

(I. rendű felperes címe)

II. rendű felperes neve II. rendű

(I. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

Dr. Ruzsa György ügyvéd

(felperesek képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Vígh Attila ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: átjárási szolgálat

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.740/2024/9.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Battonyai Járásbíróság 11.P.20.003/2022/111.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős részítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltséget.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek tulajdonában álló ingatlan (a továbbiakban: felperesi ingatlan) szomszédos – egyebek mellett – az alperes tulajdonát képező ingatlannal (a továbbiakban: alperesi ingatlan).

[2] A felperesi ingatlan egy vidéki kisváros központi részén, egy több települést összekötő közút mentén található, azon egy négylakásos társasház és egy melléképület van. A felperesi ingatlanra gépjárművel nem lehet behajtani egyrészt a rendelkezésre álló szabad terület szélessége, másrészt forgalombiztonsági okok miatt. Erre tekintettel a felperesi ingatlan előtti területen az útestre történő kihaladást gátló fémkorlátot is elhelyeztek, az ingatlan előtti területen gépjárművel megállni sem lehet. A felperesi ingatlan a közterületről csak egy 140 cm széles kiskapun keresztül közelíthető meg, kizárólag gyalogosan és kerékpárral.

[3] A felperesi ingatlan – az alperesi ingatlanon kívül – két közvetlen szomszédal rendelkezik. Az egyik szomszédos ingatlannal a két oldalsó határmezsgyéje egy részén, valamint a teljes hátsó határmezsgyéjén határos. Ezen az ingatlanon keresztül a vasúti védőtávolság és az ingatlanon elhelyezett vasúti biztonsági berendezés miatt, vasútbiztonsági okokból nem lehetséges a közúttal való összeköttetés. A másik szomszédos ingatlanon keresztül lehetséges a gépjárművel történő behajtás megvalósítása akként, hogy a két ingatlan közötti kerítésen a növényzet eltávolítását követően kaput nyitnak. Ennek a behajtási lehetőségnek a kialakítási költsége meghaladja az alperesi ingatlanon történő bejárás megteremtésének költségigényét.

[4] Az alperesi ingatlan művelési ága kivett áruháza és üzemi épület, azon egy ABC üzemel, amelynek épülete az utcafronton, a telek középső részén helyezkedik el. Az épület mindkét oldalán a közútba csatlakoztatva szilárd burkolatú, gépjárműbejárásra is alkalmas utak vannak, amelyek az épület mögötti részen összekapcsolódnak. Az alperesi ingatlan nincs körbe kerítve, az ott kialakított utakra a közútról történő behajtást fizikailag semmi sem akadályozza. Az épület felperesi ingatlan felőli oldalán egy raktározási célra használt helyiség és annak bejárata van, az épület másik oldalán pedig a vásárlók számára alakítottak ki parkolót. A felperesi ingatlannal szomszédos oldalon – az aszfaltozott, gépjárműforgalom lebonyolítására kialakított terület mellett – a két ingatlan közötti mezsgyehatárig 3,5 m széles sávban füves terület található, az út mentén szegélykövekkel.

[5] A felperesi és az alperesi ingatlan közötti drótkerítésen korábban egy bejárati lehetőséget biztosító kaput nyitottak, amelyen 2020 és 2022 között megvalósult az átjárás. Utóbb azonban az alperes egy konfliktus miatt elzárkózott a bejárati lehetőség biztosításától, azóta a felperesi ingatlan nem közelíthető meg gépjárművel. A két ingatlan közötti füves területen egy használaton kívüli beton fedelű szennyvízakna helyezkedik el, de a jegyző a felperesi ingatlan korábbi tulajdonosát annak megszüntetésére kötelezte, mert az funkcióját veszítette. A megszüntetendő akna nem akadályozza a bejárást.

A kereset és az alperes védekezése

[6] A felperesek annak megállapítását kérték, hogy a felperesi ingatlan mindenkori birtokosát az alperesi ingatlan terhére személygépkocsival és tehergépjárművel gyakorolható átjárási szolgálatom illeti meg a csatolt vázrajzon feltüntetett nyomvonalon és terjedelemben, továbbá kérték ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

[7] Indokolásuk szerint a felperesi ingatlanra közútról nem lehet behajtani, ezért az nem rendelkezik megfelelő közúti kapcsolattal. A felperesi ingatlant a legkisebb érdeksérelmet okozva az alperesi ingatlanon keresztül lehet gépjárművel megközelíteni. A szolgalmi jog miatt az alperesi ingatlanban bekövetkező értékcsökkenés összegét 350.000 forintban határozták meg.

[8] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[9] Indokolása szerint a felperesi ingatlan a közútról gyalogosan közvetlenül megközelíthető. Önmagában az, hogy gépjárművel nem lehetséges a behajtás, nem alapozza meg a szolgalmi jog fennállását. Telekalakítással megvalósítható lenne a gépjárműbehajtás. Az alperesi ingatlanon történő bejárás lehetőségét akadályozzák az ott lévő aknák. A gépjárműbejárás a másik szomszédos ingatlanon keresztül is lehetséges. Az általa üzemeltetett ABC vagyonvédelmi szempontjai, valamint az áruellátás zavartalanságának biztosításához fűződő érdekével szemben nem méltányolható a felperesek gépjárműbejáráshoz fűződő érdeke. Alacsonynak ítélte a felperesek által megjelölt értékcsökkenés összegét.

Az elsőfokú ítélet és a másodfokú részítélet

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet alaposnak ítélte, továbbá egyetemlegesen kötelezte a felpereseket 350.000 forint értékcsökkenés megfizetésére.

[11] Indokolásában nem vitatott tényként rögzítette, hogy a felperesi ingatlan közút mellett fekszik, de onnan csak gyalogosan lehet megközelíteni. A gépjárművel történő behajtás megvalósíthatatlansága miatt a felperesi ingatlan közúttal nincs megfelelően összekötve, ezért indokolt a szolgálatom fennállásának megállapítása. A mai életviszonyok mellett indokolt a személygépjárművel és az egyéb gépkocsival történő átjárás is. A vidéki kertes ingatlan rendeltetésszerű használatához – figyelemmel arra, hogy a tömegközlekedés igénybevétele általában nehézkes, viszont a munkavégzés, a hivatalos ügyek intézése, valamint a bevásárlás miatt gyakran felmerülhet a megyeszékhelyre vagy más nagyobb városba személygépjárművel történő utazás szükségessége – hozzátartozik, hogy az ingatlan területére gépjárművel be lehessen hajtani, a gépjárművet a telken el lehessen helyezni, ott tárolni, őrizni. Ezt nemcsak a gépjármű szempontjából szükséges vagyonvédelmi ok indokolja, hanem a kertből történő zöld hulladék elszállítása, az esetleges felújítási, karbantartási munkák elvégzése, továbbá a fűtéshez használt szén és fa szállításának a szükségessége is. Az

alperesi ingatlan nincs körbe kerítve, funkciójából adódóan arra szabad a bejárás, a szolgalm gyakorlásával érintett terület az alperesi ingatlan területének csak egy kis részét érinti. A kirendelt szakértő szakvéleményének megfelelően határozta meg a szolgalm gyakorlásának nyomvonalát, amely a legkíméletesebb mód és nem eredményezi az alperesi ingatlan értékének lényeges csökkenését. Figyelembe vette azt is, hogy az alperesi ingatlanon kívül a felperesi ingatlant gépjárművel csak a másik szomszédos ingatlanon keresztül lehetne megközelíteni, de az ehhez szükséges munkák költsége lényegesen meghaladja az alperesi ingatlan vonatkozásában felmerülő költségek összegét. Az értékcsökkenést a felperesek által megjelölt összegben határozta meg.

[12] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, mellőzte annak megállapítását, hogy az átjárási és úthasználati szolgalmi jog tehergépjárművel is gyakorolható, a személygépkocsival történő gyakorlás körében pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A felperesek által fizetendő értékcsökkenés és az alperes által fizetendő perköltség körében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[13] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesi ingatlan a közút mellett fekszik, de a 140 cm-es bejáróra, valamint forgalombiztonsági okokra tekintettel közútról gépjárművel nem megközelíthető. Maga a törvény hozza létre az átjárási szolgalmat akkor, ha az ingatlan nincs összekötve közúttal, vagy ha az nem megfelelő. A törvényen alapuló szolgalm anyagi jogi feltételeként szabályozott közúti kapcsolat akkor nem megfelelő, ha a közút érinti az ingatlant, ennek ellenére annak megközelítése lehetetlen, rendkívüli nehézséggel vagy aránytalanul súlyos kötelezettséggel jár (Kúria Pfv.II.20.567/2021/9., Pfv.I.21.716/2017/3.). A bírói gyakorlat szerint a közúttal való összeköttetés megfelelőségének vizsgálata során figyelemmel kell lenni az összes körülményre, különös tekintettel arra, hogy az ingatlannak milyenek az adottságai, miben áll használatának célja és módja, az okszerű gazdálkodás milyen közlekedési lehetőséget kíván meg. Ezt pedig nem kizárólag az ingatlan jelenlegi birtokosának aktuális gazdasági tevékenysége alapján, hanem a mindenkor birtokos által gyakorolható használat, okszerű gazdálkodás célja, módja és körülményei figyelembevételével kell megítélni. E körben az elsőfokú bíróság helyesen értékelte, hogy egy vidéki kertes ingatlan használatához a személygépkocsival történő megközelíthetőség, a személygépkocsi udvaron történő elhelyezésének lehetősége nem csupán kényelmi szempontból szükséges. A felperesi és az alperesi érdekek mérlegelése során helyesen értékelte azt a körülményt is, hogy az alperes ingatlanára az áruszállító gépjárművek bejárása jelenleg is megtörténik, a felperesi ingatlan gépjárművel való megközelítése is túlnyomórészt ezen az úton valósulna meg, és az csak kisebb részben érintené a jelenlegi füves területet. Helyesen állapította meg azt is, hogy a személygépkocsival történő bejárásra a legcélszerűbb nyomvonal az alperesi ingatlanon keresztül húzódik a szakértő által megjelölt mértékben és terjedelemben.

[14] A másodfokú bíróság ugyanakkor nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a tehergépjárművel történő megközelítést illetően, továbbá helytelennek ítélte az elsőfokú bíróság értékcsökkenéssel összefüggő bizonyítási tájékoztatását. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: mellőzte annak megállapítását, hogy a szolgalmi jog tehergépjárművel is gyakorolható, a személygépjárművel történő gyakorlás körében azt helybenhagyta, ugyanakkor a fizetendő értékcsökkenés és a perköltség körében

az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, valamint e körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[15] Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen új határozat hozatalával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős részítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:160. § (2) bekezdését.

[16] Indokolása szerint a bírói gyakorlat alapján a törvényen alapuló szolgálat anyagi jogi feltételeként szabályozott közúti kapcsolat akkor nem megfelelő, ha a közút érinti az ingatlant, ennek ellenére annak megközelítése lehetetlen, rendkívüli nehézséggel vagy aránytalanul súlyos kötelezettséggel járna (Kúria Pfv.II.20.567/2021/9., Pfv.I.21.716/2017/3.). A bírói gyakorlat szerint a közúttal való összeköttetés megfelelőségének vizsgálata során figyelemmel kell lenni az összes körülményre, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan milyen adottságai vannak, miben áll használatának módja és célja, az okszerű gazdálkodás milyen közlekedési lehetőséget kíván meg. Az ügy érdemére is kiható jogszabálysértés azzal valósult meg, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta a rendelkezésre álló összes körülményt, a teljesen hétköznapi helyzettel és az ehhez kapcsolódó vélt érdekekkel szemben teljesen figyelmen kívül hagyta az áruházhoz kapcsolódó extra érdekeket és körülményeket, valamint más, az ügy eldöntése szempontjából rendkívül fontos egyéb körülményeket. Az eljáró bíróságok nem értékelték az átjárás engedélyezésének akadályát jelentő körülményeket, így a felperesi ingatlan központi elhelyezkedését, amely miatt egyáltalán nem elengedhetetlen a rendeltetésszerű használathoz a gépkocsival történő bejárás. A bíróságok nem vették figyelembe, hogy az átjárás más módon is megoldható elsődlegesen a saját bejárás lehetőségének kialakításával, ami a bíróság szerint túl drága lenne. Ha ugyanakkor megvizsgáljuk a megállapított építési munkák költségeit és az ő oldalán alulkalkulált értékcsökkenés összegét, akkor ez utóbbi jóval meghaladja a saját bejárás kialakításához szükséges költségeket. A közúti összeköttetés megfelelőségének megállapítása körében a másodfokú bíróság nem a Kúria határozataiban meghatározott szempontok szerint járt el, a rendelkezésre álló körülményeket egyoldalúan, kizárólag a felperesi érdekek szerint vizsgálta és nem vette figyelembe az ő érdekeit, valamint azokat a körülményeket, amelyek végső soron a saját telken keresztül történő bejárást is lehetővé tennék.

[17] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős részítélet hatályában fenntartását.

[18] Indokolásuk szerint a másodfokú bíróság a tényeket helyesen állapította meg, és azokról helyes jogi következtetést vont le. Az alperesi ingatlanon lévő élelmiszerbolt korábban is és most is nyitott területen fekszik, oda bárki szabadon bejárhat, ezért a felperesi átjárás nem jelenthet biztonsági kockázatot. A másik szomszédos ingatlanon történő átjárás költsége meghaladná a 7.000.000 forintot, míg közvetlenül a közútról nem lehet behajtani

forgalombiztonsági okokból, továbbá a vasút felől sem lehetséges a megközelítés. Évtizedekig az alperesi ingatlanon keresztül történt a bejárás, de azt egy konfliktus miatt az alperes megszüntette. A másodfokú bíróság helyesen hivatkozott a Kúria határozataira.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 413. § (1) bekezdése és a 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 vizsgálhatta felül.

[20] Az alperes felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint [Pp. 110. § (3) bekezdés] – a jogerős részítéletből kizárólag az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni helybenhagyását támadta, így a felülvizsgálat csak erre terjedt ki.

[21] A felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős részítélet megfelel a felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt Ptk. 5:160. § (2) bekezdésének, amely körülményre csak utal a Pp. 424. § (2) bekezdése alapján. A felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel hangsúlyozza, hogy döntése során az első- és a másodfokú bíróság is figyelembe vette, valamint határozatában hivatkozta a Kúriának a jogszabály rendelkezésénél fogva fennálló telki szolgálommal kapcsolatos határozatait. E határozatokból kiindulva mindkét bíróság vizsgálta az alperes által hiányolt összes körülményt. Az alperes felülvizsgálati kérelmében, valamint a másodfokú bíróság jogerős részítéletében egyaránt a Kúria Pfv.I.21.136/2022/8. számú, BH2023. 301. számon is közzétett határozatának [37]-[38] bekezdéseiből idéztek anélkül, hogy az idézett határozat számát feltüntették volna. Az alperes felülvizsgálati kérelmében tehát olyan követelményeket kért számon a másodfokú bíróságon, amely követelményeket a másodfokú bíróság egyértelműen figyelembe vett és teljesített. A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben az eljáró bíróságok mindegyik fél érdekét, valamint a többi szomszédos ingatlan felőli megközelítés lehetőségét is vizsgálták (Kúria Pfv.I.20.541/2017/7., Pfv.I.21.714/2018/8., Pfv.I.20.127/2018/9.).

[22] A jogerős részítélet ezért nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályt, így azt Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[23] Vita esetén a bíróság dönti el, hogy az alperes ingatlanán történő átjárás jár-e a legkisebb érdeksérelemmel.

Záró rész

[24] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperesek ügyvédi képviselettel felmerült, felszámított felülvizsgálati eljárási perköltségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 7. §-a értelmében alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján határozta meg.

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

[26] A részítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d*) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2026. január 13.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s. k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s. k. bíró, Dr. Magosi Szilvia s. k. bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s. k. bíró