



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Gfv.I.30.057/2025/8.

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 felperes: felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

felperes képviselője

felperes képviselőjének címe

ügyintéző: Dr. Horváth Antal ügyvéd)

Az alperes: alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

alperes képviselője

alperes képviselőjének címe

ügyintéző: Dr. Varga László ügyvéd)

A per tárgya: birtokvédelem

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

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

Győri Törvényszék 2.Gf.20.007/2024/27.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Mosonmagyaróvári Járásbíróság 17.G.20.056/2022/15/II.

Rendelkező rész

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 203.200 (kétszázháromezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes tulajdonában áll egy beépített terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: felperesi ingatlan), valamint a rajta álló felépítmény, amely egyéb épület megnevezéssel van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba (a továbbiakban: felperesi épület; a felperesi ingatlan és a felperesi épület a továbbiakban együtt: felperesi ingatlanok). Az alperes tulajdonában áll egy üzem megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: alperesi ingatlan). Az ingatlanok egy korábbi gyár területén találhatók, azokat a gyár felszámolója alakította ki az 1990-es évek közepén oly módon, hogy valamennyi, a telekalakítással érintett ingatlanra kölcsönösen szolgalmi jogokat jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba „egyéb szolgalmi jog, út- és vezeték jog” megnevezéssel.

[2] A felperes jogelődje a felperesi ingatlanokat 1994-ben adásvétellel szerezte meg, majd azok jogutódlással kerültek a felperes tulajdonába 2001-ben. A felperes jogelődje nemcsak a felperesi ingatlanok tulajdonjogát szerezte meg, hanem egyéb ingatlanokat is megvásárolt, többek között az alperes által később megvett alperesi ingatlant is, amelynek tulajdonjogát az alperes az 1996. június 24-én megkötött adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: adásvételi szerződés) szerezte meg. Az adásvételi szerződésben a felek kölcsönösen átjárási szolgalmi jogot alapítottak egymás javára a felperesi és az alperesi ingatlanon.

[3] Az alperesi ingatlan határos a gyár területén lévő úttal, a felperesi ingatlanok pedig az útról nézve az alperesi ingatlan mögött vannak. Az alperes több mint tíz évvel ezelőtt az alperesi ingatlan és az út telekhatárán utcafronti kaput (a továbbiakban: külső kapu) létesített. A külső kapun a forgalom akként bonyolódott, hogy ahhoz mindkét fél rendelkezett kulccsal, a kaput reggel kinyitották, este bezárták. Az alperes vagyonvédelmi szempontokra hivatkozva 2018 elején a felperesi és az alperesi ingatlan között kerítést épített (a továbbiakban: kerítés), valamint azon kaput alakított ki (a továbbiakban: belső kapu), amelyhez csak jegyzői birtokvédelmi eljárást követően biztosított kulcsot a felperesnek.

[4] A peres felek között az átjárási szolgalmi jogok törlése iránt peres eljárás volt folyamatban. A jogerős ítélet szerint az alperesi ingatlant terhelő, a felperesi ingatlant illető egyéb szolgalmi jog és vezeték szolgalmi jog 2006. június 26-án megszűnt. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az alperesi ingatlan tulajdoni lapján a felperesi épületet illető útszolgalmi jog bejegyzés, valamint a felperesi ingatlant illető „átjárási szolgalmi jog gyalogosan és gépjárművel” bejegyzett szolgalmi jog szerepel.

[5] A szolgalom alapításakor a felek célja nem volt kifejezetten célhoz kötött, korlátozott, a szerződéssel biztosítani kívánt érdek az volt, hogy az adásvételi szerződés mellékletét képező vázrajz satírozott része közös használatú maradjon. A megállapodás idején a felek viszonya konfliktusmentes volt, a felperes a felperesi ingatlanokat raktárként hasznosította, ahonnan szállóit látta el, így a szolgalmat szükség szerint tehergépjárművel is gyakorolta. A joggyakorlás kialakult rendje a felek viszonyának megromlásáig kölcsönösen elfogadott volt akként, hogy az időközben vagyonvédelmi okokból megépített külső kapu napközben nyitva, délutántól zárva volt. Az átjárás biztosításának célja, a szolgalom által biztosított érdekek közé nem tartozott a felperesi épületben az alapítást követően 2-3 évig

még működő orvosi rendelő. A kerítés és a belső kapu létesítésére a felek viszonyának megromlása után került sor, ezt követően vált nehezítetté a szolgálat gyakorlása. A portaszolgálat megszűnése a szolgálat gyakorlása szempontjából közömbös körülmény volt.

A kereset és az alperes védekezése

[6] A felperes a külső kapu, valamint a kerítés és a belső kapu elbontására kérte kötelezni az alperest.

[7] Indokolása szerint a szolgalmi jog gyakorlásának zavarása miatt birtokvédelmet kérhet az alperessel szemben.

[8] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[9] Indokolása szerint a kerítés és a kapuk nem akadályozzák a felperest az átjárási szolgalmi jog gyakorlásában.

Az első- és a másodfokú ítéletek, valamint a Kúria végzése

[10] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[11] Indokolása szerint a kereset birtokháborítás megszüntetésére irányul, így a per dologi pernek minősül. Nem vitatott tény, hogy a felperest átjárási útszolgalmi jog illeti meg a felperesi ingatlan vonatkozásában, és az az alperesi ingatlant terheli. A kizárólag áthaladás biztosítására szolgáló átjárási szolgálat nem akadályozza annak, hogy az alperes tulajdonosként az ingatlanát vagyoni védelmi okok miatt bekerítse, mert valamennyi kapuhoz kulcsot biztosított a felperesnek az átjáráshoz. A helyszíni szemle alapján megállapította, hogy a felperes kulccsal rendelkezik, számára az áthaladás mind gyalogosan, mind gépjárművel biztosított az alperesi ingatlanon keresztül, a felperesi épület kapuja mind gyalogosan, mind gépjárművel megközelíthető. Erre figyelemmel a felperesi ingatlanok megközelítése biztosított az alperesi ingatlanon áthaladva. Az alperes a szolgalmi jog gyakorlását nem akadályozza a kerítéssel, mert a belső kapuhoz a felperes kulccsal rendelkezik. Az alperes tehát nem követett el birtokháborítást azzal, hogy a saját területén kerítést emelt, mivel ez a tulajdonosi rendelkezési jog körébe tartozik, és nem akadályozza a felperest az útszolgalmi jog gyakorlásában.

[12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság első jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest a külső kapu, valamint a kerítés és a belső kapu lebontására.

[13] A Kúria mint felülvizsgálati bíróság végzésével az első jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[14] Indokolása szerint a másodfokú bíróság nem tett eleget kellő mértékben indokolási kötelezettségének. A megismételt eljárásban állást kell foglalnia arról, hogy – figyelemmel a szolgálat alapításakor körülményekre, az adásvételi szerződések tartalmára, valamint az időközben bekövetkezett és a felek által elfogadott változásokra – miként gyakorolhatja a felperes a perrel érintett ingatlanrészen szolgalmi jogát. Számba kell venni mindazokat a tényeket, amelyek alapján megítélhető, hogy ehhez szükség van-e a kapuk, illetve a kerítés elbontására, vagy az biztosítható a korábbi állapotnak megfelelően a kapuk napközbeni nyitvatartása mellett is. Meg kell állapítani, hogy korlátozza-e a kerítés és a belső kapu a telekhatáron álló külső kapu sorsától függetlenül a felperest szolgalmi joga gyakorlásában, és ha igen, ez alátámasztja-e azt az igényt, hogy a teljes kerítést és mindkét kaput köteles elbontani az alperes. A másodfokú bíróságnak döntését a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdésének megfelelően kellően meg kell indokolnia, és számot kell adnia arról, hogy mérlegelése során melyek voltak azok a körülmények, amelyeket irányadónak tekintett.

[15] A megismételt eljárásban a másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és kötelezte az alperest a külső és a belső kapu lebontására.

[16] Indokolásában kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a szolgálat alapításával és gyakorlásával kapcsolatban. Az anyagi jogi felülbírálat keretében arra az eredményre jutott, az elsőfokú bíróság jogi következtetése okszerűtlen arra nézve, hogy az alperes a felperes joggyakorlását mindenben a szolgálat rendeltetése szerint biztosítja, ami túlnyomórészt megalapozottá tette a felperes birtokvédelmi igényét.

[17] Az adásvételi szerződés 7. pontja rendelkezett a felperesi és az alperesi ingatlant érintő átjárás – gyalogos és gépjármű (személygépkocsi és tehergépjármű) bejárás – biztosítását célzó szolgálat alapításáról azzal, hogy az igénybevétel mértékét, terjedelmét az adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét adó vázrajz szerint jelölték meg (sátozott rész), majd így jegyezték be a szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesi épület a szolgálat alapításakor is fennálló, raktárként funkcionáló felépítmény volt a felperesi ingatlanon, így a szolgálat a felépítmény tárgyául szolgál, függetlenül attól, hogy a bejegyzés a felperesi ingatlant nevesíti. A szolgálatgyakorlás módjának – az alapítási célt, valamint a hosszú időn át annak megfelelően akadályoztatás, szükségtelen korlátozás nélkül folytatott joggyakorlást figyelembe véve – azonban ki kell terjednie arra is, hogy a felperes az alperes együttműködési szándékától függetlenül, az ingatlanán folytatott gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan legyen a szolgálat gyakorlására jogosult. A másodfokú bíróság – a Kúria előírásait figyelembe véve – a megismételt eljárásban a birtokvédelmi igény jogalapja megítélésekor értékelte a szolgálat létrejöttét érintő, a fentiek szerint számba vett körülményeket is. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben azt állapította meg, hogy a szolgálat kötelezettje a szolgálat rendeltetésszerű gyakorlását szükségtelenül akadályozza a kapuk létesítésével, zárva tartásával, az átjárási szolgálat gyakorlásának nehezítettsége birtokvédelmet kell kapjon. A megállapodásban foglalt szolgálat terjedelmét, konkrét

tartalmát érintően esetlegesen valamely tevékenység folytatásához kötött gyakorlási lehetőséget sem az alapítás, sem a bejegyzés nem rögzítette. A gyakorlás terjedelme a satírozással jelölt területrészt teljes terjedelmét érinthette, amely felperesi joggyakorlás önmagában nem eredményezte a szolgálommal terhelt alperesi ingatlan használója szükségtelen sérelmét. A felek viszonyának megromlása azonban, valamint ezzel párhuzamosan az egyre hangsúlyosabbá váló vagyónvédelmi szempontok indokoltta és szükségessé teszik, hogy a bíróság a birtokvédelmi igényre tekintettel a részben eltérő, az évek alatt részben megváltozó joggyakorlásból induljon ki a felekre vonatkozóan anélkül, hogy ez a szolgálmi jog bejegyzettek szerinti tartalma kiüresedését eredményezné. A szolgálom gyakorlásának biztosítania kell az uralkodó telek rendeltetése által meghatározott használatot, a feltétlen szükséges mértékből kiindulva, amihez birtokháborítási igény kapcsolható. Egy megállapodással alapított szolgálom akár kényelmi szempontok érvényesülését is szolgálhatja. A felek nyilatkozataira figyelemmel a bíróságnak az adásvételi szerződésben írtak és az annak alapján kialakult joggyakorlási mód és mérték alapulvételével kellett elbírálnia a keresetet és a fellebbezést. A perben előterjesztett birtokvédelmi kérelem alapját éppen az adta, hogy a felek között vitatottá vált a szolgálomgyakorlás módja, terjedelme, amely az idők során némileg változott is, így a bíróságnak ebből kellett kiindulnia, a Kúria által előírt további szempontok, körülmények vizsgálatával, értékelésével. A szerződéssel alapított szolgálom az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel létrejött, a bejegyzés konstitutív hatályú. A szerződő felek így a szolgálom gyakorlására, túsérésére a bejegyzésig jogosultak és kötelesek kötelmi alapon, azt követően a bejegyzés dologi hatállyal biztosít joggyakorlást.

[18] A szolgálom mértékét, a joggyakorlás módját és körülményeit, valamint az abban bekövetkezett változásokat vizsgálva a másodfokú bíróság az alábbiakra jutott. A szolgálom rendeltetésszerű gyakorlása keretében kell vizsgálni, hogy a szolgálmi jog alapján kik és hányan vehetnek részt a szolgáló ingatlan használatában. Ezt alapvetően az ingatlan jellege határozza meg, amely eltérő például egy lakás vagy egy mezőgazdasági ingatlan esetén. A jelen esetben ipari jellegű ingatlanról van szó, amelynek rendeltetésszerű használatához – a szerződéskötési célokhoz képest is – hozzátartozik, hogy a szolgálom jogosultja a gazdasági tevékenységéhez igazodóan éljen a szolgálom gyakorlásával. A felek az alapításkor nyilvánvalóan abból indultak ki, hogy a volt gyár területén lévő ingatlanai olyan gazdasági célt szolgálnak, amelyek rendeltetésszerű használata feltételez valamilyen nyereségorientált, adott esetben a gazdasági helyzet/körülmények változásához igazodó gazdasági tevékenységet. Az ingatlanok ilyen jellegű hasznosítási célja ismert volt a felek részéről a szolgálom alapításakor is. Az alperes a szolgálmi jog terjedelmét, gyakorlási módját nem teheti egy, a szolgálom jogosultja által tervezett gazdasági tevékenység megkezdésétől függővé, nem kényszerítheti a szolgálom jogosultját csak bizonyos hasznosításra azzal, hogy a szolgálmat korlátozza. A másodfokú bíróság megítélése szerint az érintett területrészen elhelyezett kerítés és belső kapu a szolgálomgyakorlás módjában és terjedelmében a felperesre már korábban is hátrányos változtatást, korlátozást eredményezett. A korábbi időszakban a külső kapu reggeltől estig nyitva volt, míg a belső kapu és a kerítés létesítéséig az áthaladás kényelme korlátozás nélkül, az ingatlan egészét érintően biztosított volt. Azzal, hogy az alperes a szolgáló telek tulajdonosaként a telekhatárra kerítést és belső kaput létesített – függetlenül attól, hogy ahhoz kulcsot biztosított-e a felperesnek – a korábbiak szerinti szolgálomgyakorlás módját a felperesre hátrányosan változtatta meg, ami a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:5. §-a és az 5:7. §-a alapján csak a kapuk elbontására irányuló keresetet tehetette megalapozottá a birtokvédelem szabályai alapján. Bár a kerítés és a kapuk létesítése el nem lehetetlenítette, csak megnehezítette, körülményessé tette a szolgálmi jog gyakorlását, a felperesi ingatlanokra

történő bejutás során a szolgáló telek kímélete, biztonsága is hangsúlyos értékelési szempont. A privatizációt követően a volt gyár területén több, kisebb-nagyobb ipari hasznosítású ingatlan alakult ki. A helyszíni szemlén tapasztaltak alátámasztották az alperes azon hivatkozását, hogy az ingatlanok elkerítése, kapuk létesítése általánosan elterjedt lett a szolgálat alapítását követő időszakban, ez valamennyi ingatlan jellemzőjévé vált, figyelemmel arra, hogy általánosan indokolt a vagyonsvédelem szükségessége is, illetve a legtöbb esetben a szolgálatra már nem is volt szükség. A másodfokú bíróság mindezek egybevetésével az elsőfokú bíróságtól nagyjából eltérő jogi következtetésre jutva az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és az alperest a Ptk. 5:7. §-a alapján a zavarás megszüntetésére, a kapuk elbontására kötelezte. A kerítés ugyan jelentősebb részt választ le a satírozott, szolgálatgyakorlással érintetten kijelölhető területrészből, azonban az alperes vagyonsvédelmének szempontjából fontos tényező a kerítettség. A helyszíni szemlén tapasztaltak megerősítették azt is, hogy kisebb teherautó a kerítés fennmaradása esetén is meg tudja közelíteni a felperesi ingatlant. Így a szolgálati jog oly mértékben, módon teszi lehetővé a szolgálat gyakorlását, hogy közben biztosított marad a felperesi ingatlan megfelelő hasznosításának lehetősége. A felperes kizárólag bontást kért, olyan kérelme, amely elviekben más módon biztosíthatna volna a joggyakorlás megfelelőségét nem volt, illetve a felek mindkettőjük érdekét egyeztető megoldással, kérelemmel nem álltak elő. A másodfokú bíróság ezért a szolgálati joggyakorlás birtokvédelmi szempontú, eltérő szabályozást jelentő meghatározására nem látott jogi lehetőséget.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[19] Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a kereset elutasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdését, valamint a Ptk. 5:163. § (2) bekezdését és az 5:7. § (1) bekezdését.

[20] Indokolása szerint felülvizsgálati kérelmével kizárólag a keresetnek helyt adó és a kapuk elbontására vonatkozó ítéleti rendelkezéseket támadja (II.).

[21] Az indokolási kötelezettség megsértése körében a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésének a megsértését állította (II/1/1.). A Kúria végzésében a másodfokú bíróság feladatává tette annak vizsgálatát, hogy – figyelemmel a szolgálat alapításakorai körülményekre, az adásvételi szerződés tartalmára, valamint az időközben bekövetkezett és a felek által elfogadott változásokra – a felperes miként gyakorolhatja a perrel érintett ingatlanrészen szolgálati jogát. A felek szerződéskötési akaratának vizsgálata körében a bíróság egy tanút tudott meghallgatni, aki a szerződéskötéskor őt képviselte. A tanú előadta, hogy orvosi rendelő működtetése volt a cél, ezért alapítottak a vázrajzon satírozással jelölt területre kölcsönös átjárási szolgálati jogot. A másodfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy ezt a bizonyítékot miért hagyta figyelmen kívül, miért nem tekintette szerződéses célnak a felek akaratát, amely az orvosi rendelő működtetése érdekében létesítette az átjárási szolgálatot. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a portaszolgálat megszűnése a szolgálat gyakorlása szempontjából közömbös körülmény volt, ugyanakkor a szerződés megkötésekor a gyár területén portaszolgálat működött, így ennek megszűnése mindenképpen olyan körülmény, amelynek figyelembevételét a Kúria előírta. A másodfokú bíróság azonban nem adta indokát annak, miért nem tekintette ezt a körülményt relevánsnak a kerítés és a kapuk elbontása

szempontjából. A portaszolgálat működése miatt a feleknek nem kellett vagyoni védelmi szempontokat figyelembe venniük a szolgalmi jog alapításakor. A felperes azonban a portaszolgálat megszüntetése után a gyár területén munkásszállót létesített, amelyet később bekövetkezett körülményként szintén figyelembe kellett volna venni, de ennek mellőzését a másodfokú bíróság nem indokolta. Nem értékelte azt sem a szolgalmi jogok létrejöttének körülményei körében, hogy a bejegyzett szolgalmi jogok különböző időpontokban jöttek létre, nem indokolta, hogy ennek miért nem tulajdonított jelentőséget.

[22] Iratellenességgként arra hivatkozott, hogy a keresetben és a jogerős ítéletben önmaguknak és egymásnak ellentmondó tények szerepelnek (II/1/2.). A felperes azonos jogcím mellett két keresetet terjesztett elő, a két keresethez két tényállás és két különböző jogcím tartozik, ugyanakkor ezek keverednek a keresetben és az ítéletben is. A másodfokú bíróság a két különböző tényállást és az abból adódó jogi következtetéseket nem különítette el egymástól annak ellenére sem, hogy erre a Kúria felhívta, hanem egy megalapozatlan tényállás felállításával a felek között 1996-ban létrejött szerződést értelmezett ítélete meghozatala során.

[23] Anyagi jogszabálysértésként arra hivatkozott a külső kapu elbontásával kapcsolatban, hogy a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése értelmében két kérelmet lehet előterjeszteni – az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését –, amelyek közül a birtokos választhat (II/2/1.). A jelen esetben a felperes a második lehetőséget választotta, a zavarás megszüntetését kérte a kapu elbontása útján. A külső kapu 1997-ben létesült, és a felperes saját előadása szerint is ezen a kapun keresztül 2018-ig a felek úgy közlekedtek, hogy azt reggel kinyitották, este pedig az utolsóként távozó bezárta. A felperes 21 éven keresztül tudomásul vette, hogy szolgalmi jogát azzal a korlátozással gyakorolhatja, hogy a kaput reggel ki kell nyitni és este be kell zárni. A Ptk. 5:163. § (2) bekezdése értelmében a szolgalom megszűnik, ha a jogosult – bár ez módjában áll – 15 éven át nem gyakorolta, vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák. A felperes eltúrte szolgalmi jogának korlátozott gyakorlását a külső kapu vonatkozásában, így már nem követelheti a kapu lebontását. A jogerős ítélet tehát sérti a Ptk. 5:163. § (2) bekezdését és az 5:7. § (1) bekezdésének második fordulatát. A felperes már csak a Ptk. 5:7. § (1) bekezdés első fordulata alapján az eredeti állapot helyreállítását követelheti, azaz azt, hogy a külső kaput a kialakult gyakorlatnak megfelelően reggel nyissák ki, este pedig zárják be. A felperes kereseti kérelme és a Pp. szabályozása alapján a bíróság azonban nem rendelkezhet az eredeti állapot helyreállításáról, így csak a kereset elutasításáról dönthet. Megjegyezte azonban, hogy a külső kapu vonatkozásában elfogadná az eredeti állapot helyreállítását.

[24] Az anyagi jogszabálysértések körében arra is hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság megalapozatlanul és iratellenesen jutott arra a következtetésre, ipari jellegű ingatlanról lévén szó, a felperesnek lehetősége van arra, hogy a gazdasági tevékenységéhez igazodóan éljen a szolgalom gyakorlásával (II/2/2.). Az ingatlanok ipari jellegű hasznosítási célja ismert volt a felek részéről. A jogerős ítélet sérti a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdését, mert ilyen tényállítások nem hangzottak el a felperes részéről, azokra nem történt bizonyítás, a másodfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a rendezési terv milyen hasznosítási módokat ismer, az hogyan változott meg, a felperes nem hasznosítja az ingatlanokat munkásszállóként, így a kerítés és a kapuk nem akadályozzák a felperest abban, hogy havi egy-két alkalommal megközelítse a raktárat. Ha a felperes kialakította a munkásszállást, akkor merülhet fel az a kérdés, hogy ebben őt akadályozzák-e a kapuk. A fentiek alapján a másodfokú bíróság megsértette az ítélet teljességére és indokolására vonatkozó törvényi rendelkezéseket is. A jogerős ítélet tényállása

iratellenesen került megállapításra, okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó módon történt a bizonyítékok értékelése, emiatt az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés állapítható meg, sérült a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdése.

[25] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[26] Indokolása szerint a másodfokú bíróság a megismételt eljárásban a Kúria végzésének megfelelően járt el. Helyszíni szemle keretében maga is meggyőződött az ingatlanokról. Az alperes az indokolási kötelezettséget olyan körülmények vonatkozásában kéri számon a másodfokú bíróságon, amelyekre korábban nem is hivatkozott, vagy nem relevánsak az eljárásban. A jogszabályi keretek között ő jogosult eldönteni, hogy miként használja és hasznosítja az ingatlanait, nem az alperes. Ha az alperes elbontja a kapukat, úgy lehetővé válik az ingatlanok megközelítése, használhatósága és hasznosíthatósága.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] 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.

[28] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint 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. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A megsértett jogszabályhellyel kapcsolatban az a követelmény érvényesül, hogy a fél felülvizsgálati kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek megsértésére hivatkozik. A jogszabálysértés tartalmi körülírása keretében pedig a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek szabad szöveges formában is meg kell fogalmaznia a jogerős ítélet általa sérelmezett és rendkívüli perorvoslatot megalapozó fogyatékoságát, amellyel kapcsolatban részletesen ki kell fejtenie jogi álláspontját. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[29] Mindezek alapján a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is (Kúria Gfv.VII.30.456/2020/4., megjelent: BH2021. 312.; Kúria Pfv.I.21.274/2023/5., Pfv.II.20.895/2022/6., Gfv.III.30.133/2024/5., Pfv.IV.20.843/2023/5., Pfv.V.20.917/2021/8., Gfv.VI.30.104/2022/4., Pfv.VII.20.647/2022/11., Mfv.VIII.10.029/2022/4., Mfv.X.10.015/2021/4.).

[30] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a kereset részbeni elutasítását nem támadta, így arra a felülvizsgálat nem terjedt ki.

[31] Az alperes felülvizsgálati kérelme II/1/2. pontjában a jogerős ítélet iratellenességére hivatkozott. Ennek körében azonban megsértett jogszabályhelyet nem jelölt meg, a Kúria ezért ezt a hivatkozást érdemben nem vizsgálhatta.

[32] Az alperes felülvizsgálati kérelme II/2. pontjában a jogerős ítélet anyagi jogszabálysértéseit adta elő, ennek ellenére a II/2/2. pontban a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésének a megsértését állította azzal az indokolással, hogy a másodfokú bíróság megsértette az ítélet teljességére és indoklására vonatkozó törvényi rendelkezéseket, mert a tényállás megállapítása iratellenesen és okszerűtlenül történt, a bizonyítékok értékelése logikai ellentmondást tartalmaz. Az alábbiak szerint e jogszabályhelyek megsértése körében a Kúria csak azt vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet indokolása és jogi indokolása tartalmazza-e a törvényben előírtakat, de a döntés érdemi helyességét nem értékelheti. Az alperes felülvizsgálati kérelme II/2/2. pontjában egyrészt az ítélet teljessége követelményének a megsértésére, másrészt a bizonyítékértékelés és a tényállás megállapítás hibájára hivatkozott, de az ezeket szabályozó eljárási jogszabályi rendelkezések [Pp. 341. § (1) bekezdés, 279. § (1) bekezdés] megsértését nem állította, azokat megsértett jogszabályhelyként nem jelölte meg. A Kúria ezért a jogerős ítélet teljességét, valamint a bizonyítékok értékelésének és a tényállás megállapításának a helyességét érdemben nem vizsgálhatta, a felülvizsgálat során a jogerős ítéletben megállapított tényállást kellett alapul vennie.

[33] Mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúria kizárólag azt vizsgálhatta, hogy a másodfokú bíróság megsértette-e indokolási kötelezettségét (II/1/1.), valamint a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelem II/2/1. pontjában előadott okból sérti-e az ott megjelölt anyagi jogszabályi rendelkezéseket.

[34] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésének a megsértését arra alapította, hogy a másodfokú bíróság – a Kúria végzésében írtak ellenére – több, általa megjelölt körülményt nem értékelt, valamint ennek indokait sem tüntette fel.

[35] A Pp. 346. § (4) bekezdése az indokolás, az (5) bekezdése a jogi indokolás tartalmát szabályozza. Az alperes felülvizsgálati kérelmében ténylegesen nem azt állította, hogy a jogerős ítélet indokolása ne tartalmazná a Pp. 346. § (4) bekezdésében írtakat. A jogerős ítélet tartalmazza a bíróság által megállapított tényeket {[3]-[8], [27]}, a felek kérelmeit, nyilatkozatait és azok alapját {[9]-[10], [14]-[24]}, az érdemi rendelkezés tartalmára történt

utalást {[26]}, valamint a jogi indokolást {[27]-[42]}. Az alperes felülvizsgálati kérelmét ténylegesen a jogi indokolás hiányosságára alapította, amely a Pp. 346. § (5) bekezdésének a megsértése körében vizsgálható.

[36] A Kúria már több határozatában kifejtette, hogy a bíróság akkor sérti meg a Pp. 346. § (5) bekezdését, ha a jogi indokolás nem tartalmazza a törvényben előírtakat, ugyanakkor e jogszabályhely megsértése körében a döntés érdemi helyessége nem vizsgálható {Kúria Pfv.I.21.306/2021/4. [32], Kf.VII.39.231/2021/5. [24], Gfv.I.30.168/2022/11. [27], Mfv.II.10.013/2024/4. [47], Gfv.I.30.050/2024/5. [62]}. Az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság döntését mire alapította {Kúria Pfv.I.20.288/2022/8. [51]}. A bíróságnak a döntés alapjául szolgáló indokokat kellő részletességgel kell bemutatnia, amelynek terjedelmét és mélységét az adott döntés természete és az ügy egyedi körülményei határozzák meg figyelemmel arra is, hogy az indokolás hiánya vagy fogyatékossága a fél világosan és pontosan körülírt kérdését érinti-e. Minimális elvárás, hogy a bíróság a feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon, amellyel kapcsolatban figyelembe kell venni a jogvita természetét, az eljárási törvény rendelkezéseit, a felek által az ügyben előterjesztett kérelmeket és észrevételeket, valamint az ügyben választ igénylő lényeges kérdéseket {7/2013. (III. 1.) AB határozat Indokolás [31] és [34]}. A döntés indokolásának nem kell kiterjednie minden egyes részletre, de ki kell térnie az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre {26/2020. (XII. 2.) AB határozat Indokolás [22]}.

[37] A Kúria a fentiek szerint a Pp. 346. § (5) bekezdésének a megsértése körében a bizonyítékok értékelésének és a tényállás megállapításának a helyességét, valamint az érdemi (anyagi jogi) döntés helyességét nem vizsgálhatta. Azt kellett értékelnie, a jogerős ítélet indokolásából kitűnik-e, hogy a másodfokú bíróság döntését mire alapította, választ adott-e az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre.

[38] A Kúria végzésében írtak alapján a másodfokú bíróságnak arról kellett állást foglalnia, hogy a szolgálat alapításakor körülményekre, az adásvételi szerződés tartalmára, valamint az időközben bekövetkezett és a felek által elfogadott változásokra figyelemmel a felperes miként gyakorolhatja szolgalmi jogát, ehhez szükség van-e a kapuk, illetve a kerítés elbontására, a belső kapu és a kerítés a külső kapu sorsától függetlenül korlátozza-e a felperest szolgalmi joga gyakorlásában, és ha igen, ez alátámasztja-e azt az igényt, hogy az alperes a kerítést és mindkét kaput köteles elbontani.

[39] A másodfokú bíróság jogerős ítélete jogi indokolásában az adásvételi szerződés szabályozásából kiindulva {[29]} megállapította, hogy abban a szolgálat terjedelmét, konkrét tartalmát, esetlegesen valamely tevékenység folytatásához kötött gyakorlási lehetőségét nem rögzítették {[32]}. Erre figyelemmel abból indult ki, hogy a szolgálat gyakorlásának az uralkodó telek rendeltetése által meghatározott használatot kell biztosítania {[33]}, a szolgálat rendeltetésszerű gyakorlásának kereteit pedig alapvetően az ingatlan jellege határozza meg {[38]}: ipari jellegű ingatlan esetén ehhez hozzátartozik, hogy a szolgálat jogosultja a gazdasági helyzet és körülmények változásához igazodó nyereségorientált gazdasági tevékenységéhez igazodóan éljen a szolgálat gyakorlásával. Emellett vizsgálta a szolgálat alapítása óta folytatott joggyakorlást, az abban bekövetkezett változásokat, a megváltozott vagyoni védelmi szempontokat is {[30]-[32], [39]-[41]}. Mindezek alapján jutott arra az anyagi jogi következtetésre, hogy a felperest a Ptk. 5:5. §-a és

az 5:7. §-a alapján a kért birtokvédelem megilleti {[40], [42]}, amelynek során értékelte az alperes vagyonvédelmi szempontjait és a kereseti kérelem tartalmát is {[42]}. Az alperes felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként nem jelölte meg a szerződés értelmezését szabályozó anyagi jogszabályi rendelkezést, ezért a Kúria a szerződés értelmezésének helyességét nem vizsgálhatta (Kúria Gfv.I.30.094/2024/10., Gfv.I.30.099/2024/6., Gfv.III.30.235/2024/7., Pfv.I.20.792/2023/6., Gfv.III.30.178/2023/7., Gfv.I.30.013/2023/7., Gfv.V.30.104/2023/6., Gfv.VI.30.046/2023/8., Pfv.I.20.281/2021/6.). Az alperes megsértett jogszabályhelyként nem jelölte meg a birtokvédelem alapjául szolgáló tilos önhatalmat szabályozó Ptk. 5:5. § (1) bekezdését sem, ezért a Kúria ennek megsértését sem vizsgálhatta. A felülvizsgálat során így abból kellett kiindulni, hogy a másodfokú bíróság megfelelően értelmezte az adásvételi szerződést, annak tartalmát helyesen állapította meg, valamint az ezt követően bekövetkezett változások figyelembevétele mellett az alperes tilos önhatalmat valósított meg, így a felperest birtokvédelem illeti meg. A jogerős ítélet indokolásából így kitűnik, hogy a másodfokú bíróság döntését mire alapította, ennek indokait kellő részletességgel bemutatta, a Kúria végzésében előírtakat vizsgálta, ugyanakkor a vizsgálat helyessége az indokolási kötelezettség teljesítése körében a fentiek szerint érdemben nem vizsgálható. Erre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését.

[40] Az alperes felülvizsgálati kérelmében anyagi jogszabálysértésként a Ptk. 5:163. § (2) bekezdésének és az 5:7. § (1) bekezdésének a megsértését állította. Indokolása szerint a felperes 21 éven át eltűrte, hogy a szolgálat gyakorlásában akadályozták, ezért az megszűnt, így a felperes már csak az eredeti állapot helyreállítását kérheti.

[41] A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, nem az elsőfokú bíróság ítélete [Pp. 406. § (1) bekezdés]. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163., BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.). A felülvizsgálati kérelemben nem jelölhető meg olyan új jogszabálysértés, amelyre a fél korábban nem hivatkozott, és amelyre vonatkozóan a jogerős határozat nem tartalmazott döntést. A Pp. szabályozása e gyakorlat alapján kodifikálta azokat a rendelkezéseket, amelyek szerint a Kúria a jogerős ítélet meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt (Pp. 422. §), valamint a felülvizsgálat a jogerős ítélet meghozataláig bekövetkezett és a jogerős ítélettel elbírált tényekre terjedhet ki [Pp. 423. § (2) bekezdés] {Kúria Pfv.I.20.612/2021/3. [30]}. A Kúria egységes és régóta kialakult joggyakorlata értelmében a felülvizsgálati eljárásnak nem lehet tárgya sem olyan tény-, sem olyan jogkérdés, amely a megelőző eljárásban nem merült fel, amelyre a felek korábban nem hivatkoztak (Kúria Pfv.III.20.223/2023/5., megjelent: BH2024. 39.).

[42] Ahogy a Kúria végzése [20]-[21] bekezdésében már rámutatott, az alperes a szolgálat Ptk. 5:163. § (2) bekezdése szerinti megszűnésére korábban nem hivatkozott. Ilyen hivatkozást a megismételt másodfokú eljárás során sem tett, ezért a jogerős ítélet azzal kapcsolatban nem tartalmazott döntést. A Kúria így érdemben nem vizsgálhatta a jogszabályi rendelkezés megsértését.

[43] A Ptk. 5:7. § (1) bekezdése vonatkozásában a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértést az alperes a Ptk. 5:163. § (2) bekezdésének a megsértéséből vezette le. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet azért sérti a Ptk. 5:7. § (1) bekezdését, mert az abban meghatározott két vagylagos kérelem közül a felperes a Ptk. 5:163. § (2) bekezdése miatt az egyik lehetőséget (a zavarás megszüntetését) nem választhatja, így kizárólag a másik kérelem (az eredeti birtokállapot helyreállítása) teljesítése lehetséges. Mivel azonban a Kúria a Ptk. 5:163. § (2) bekezdésének a megsértését a fentiek szerint nem vizsgálhatta, ezért nem foglalhatott állást abban a kérdésben sem, hogy a Ptk. 5:163. § (2) bekezdése alapján kizárt-e a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése szerinti valamelyik igény érvényesítése.

[44] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[45] A bíróság akkor sérti meg a Pp. 346. § (5) bekezdését, ha a jogi indokolás nem tartalmazza a törvényben előírtakat, ugyanakkor e jogszabályhely megsértése körében a döntés érdemi helyessége nem vizsgálható.

[46] A felülvizsgálati kérelemben nem jelölhető meg olyan új jogszabálysértés, amelyre a fél korábban nem hivatkozott, és amelyre vonatkozóan a jogerős határozat nem tartalmazott döntést.

Záró rész

[47] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperes ügyvédi képviselettel felmerült, felszámított felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és az 5. § (2) bekezdése alapján határozta meg.

[48] Az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján mentesült a felülvizsgálati eljárás illetékének ismételt megfizetése alól. Ennek ellenére az alperes a Győri Törvényszék Magyar Államkincstárnál vezetett illetékbevételei számlájára történő átutalással megfizetett 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, amelynek visszatérítését kérheti az állami adóhatóságtól az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja és a 81. § (2) bekezdése alapján.

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

[50] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2025. szeptember 9.

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