



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.VII.21.015/2022/9.

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Tánczos Rita előadó bíró

Dr. Suba Ildikó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Varga Edit bíró

Az I. rendű felperes: felperes1

cím1

A II. rendű felperes: felperes2

cím2

A III. rendű felperes: felperes3

cím3

A felperesek képviselője: Dr. Kapás Lilla egyéni ügyvéd

cím4

Az alperes: alperes

cím5

Az alperes képviselője: Dr. Körei-Nagy Katalin egyéni ügyvéd

cím6

A per tárgya: szolgálat megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Egri Törvényszék 2.Pf.20.027/2022/6.

Az elsőfokú bíróság határozata

Gyöngyösi Járásbíróság – kijavított – 7.P.20.504/2020/32.

Rendelkező rész

A Kúria az Egri Törvényszék 2.Pf.20.027/2022/6. számú ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A tényállás

[1] Az irányadó tényállás szerint 1999. január 3-án a II. rendű felperes, az alperes, valamint személy1 és személy2 ingatlanmegosztási megállapodást kötött, amelynek tárgya a helység cím7 (hrsz1) értékesítésével kapcsolatos ingatlanmegosztás és az ehhez kapcsolódó egyéb megállapodás volt. A korábban a helység Mezőgazdasági Termelőszövetkezet (a továbbiakban: tsz.) tulajdonát képező helység hrsz1 alatti ingatlant 1999. március 9-én négy ingatlanra (a későbbi hrsz2, hrsz3, hrsz4 és hrsz5 alatti ingatlanra) osztották fel, majd az újonnan kialakított ingatlanokat értékesítették. Ezzel egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanokat érintő útszolgalmi jogot is bejegyezték.

[2] Az alperes az 1999. március 9-én kelt adásvételi szerződéssel a tsz. eladótól megvásárolta a helység hrsz4 hrsz. alatti ingatlant. A szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy az alperest a szerződés mellékletét képező vázrajz szerint a hrsz2-hrsz4 hrsz.-ú ingatlanokon bejárési útszolgalmat illeti meg. A II. rendű felperes házastársa, felperes2né az ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a tsz.-től a hrsz2 hrsz. alatti ingatlant. A szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy a vevőt a szerződés mellékletét képező vázrajz szerint a hrsz2-hrsz4 hrsz.-ú ingatlanokon bejárési útszolgalmi jog illeti meg. személy2 az ugyancsak 1999. március 9-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a hrsz3 hrsz.-ú ingatlant. A szerződés 3. pontjában rögzítették, hogy a vevőt a szerződés mellékletét képező vázrajz szerint a hrsz2-hrsz4 hrsz.-ú ingatlanokon bejárési útszolgalmi jog illeti meg.

[3] Az adásvételi szerződések mellékletét képező változási vázrajz alapján a helység hrsz4 hrsz.-ú ingatlan I-gyel jelölt 255 m² nagyságú területére a hrsz2 és hrsz3 hrsz.-ú ingatlanok mindenkori birtokosát, a helység hrsz3 hrsz.-ú ingatlan II-vel jelölt 252 m² nagyságú területére a hrsz4 hrsz.-ú ingatlan mindenkori birtokosát, a helység hrsz3 hrsz.-ú ingatlan II-vel jelölt 628 m² nagyságú területére a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan mindenkori birtokosát, a helység hrsz2 hrsz.-ú ingatlan III-mal jelölt 280 m² nagyságú területére a hrsz3 hrsz.-ú ingatlan mindenkori birtokosát bejárési útszolgalmi jog illeti meg.

[4] A hrsz1-ú ingatlan eredetileg négy bejárési lehetőséggel rendelkezett. Ezen belül az alperes tulajdonába kerülő ingatlanrész (a későbbi hrsz4 hrsz.-ú ingatlan) a perbeli szolgalmi út igénybevételevel az északi kapu felől betonozott útról és a déli irányból földútról is megközelíthető volt.

[5] Az alperes az ingatlanán állattartási tevékenységet folytatott és folytat jelenleg is. Ennek keretében takarmányozza az állatokat, kihajtja azokat a közelben lévő területekre, mezőgazdasági járművekkel, illetve tehergépjárművel hajt át az ingatlanán, az ingatlantól nem messze található területre takarmányt hord be. Ehhez változatlanul szükséges, hogy az ingatlan két irányból – betonozott útról és földútról egyaránt – megközelíthető legyen.

[6] A felperes ingatlanain több fejlesztés is megvalósult. 2020 márciusában elkezdtek az északi kapuhoz vezető, szolgalmat érintett útszakasznak a hrsz3 és hrsz6 hrsz.-ú ingatlanokon történő felújítását, amely 2020 áprilisára készült el. Az útburkolatot kijavították,

a szintkülönbség így az alperes és a felperes területéhez tartozó út között 30-40 cm. Az alperes az útszolgalmi jogával ezt követően nem tudott élni, ami miatt a II. rendű felperessel szemben birtokvédelemért fordult helység község jegyzőjéhez. A jegyző a 2020. április 17-én kelt határozat1 határozatával elutasította a birtokvédelmi kérelmet arra hivatkozva, hogy a II. rendű felperes részéről birtoksértő magatartás nem valósult meg.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

[7] A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság az alperes tulajdonában lévő helység külterületi hrsz4 hrsz. alatti ingatlant illető és a hrsz3 hrsz. alatti ingatlant terhelő, az ingatlan-nyilvántartásba határozat2 szám alatt bejegyzett útszolgalmat, a II. rendű felperes tulajdonát képező helység külterületi hrsz3 hrsz. alatti ingatlant illető és az alperes hrsz4 hrsz. alatti ingatlanát terhelő, az ingatlan-nyilvántartásban határozat2 szám alatt bejegyzett útszolgalmat, továbbá az I. rendű felperes tulajdonában lévő helység hrsz6 hrsz. alatti ingatlant illető, az alperes hrsz4 hrsz.-ú ingatlanát terhelő, az ingatlan-nyilvántartásba határozat3 szám alatt bejegyzett útszolgalmat szüntesse meg és a változás átvezetése érdekében keresse meg a földhivatali osztályt.

[8] Keresetüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 170. § (1) bekezdésére alapították. Arra hivatkoztak, hogy a szolgalmat alapítását követően jelentős változások történtek az ingatlanokon, az alperes a hrsz4 hrsz. alatti ingatlanán új, a szolgalmat alapításakor még nem lévő, a II. rendű felperes ingatlanával nem határos bejáratot alakított ki, amelynek következtében az alperes ingatlanának rendeltetésszerű használatához a II. rendű felperes ingatlanát terhelő útszolgalmat nem szükséges, ugyanakkor az alperes a szolgalmi utat állatkihajtásra használja, amely a higiéniai követelményeknek nem felel meg.

[9] A III. rendű felperes a hrsz3 hrsz.-ú ingatlanon megkezdte egy korszerű ... üzem építésének az engedélyeztetését, s emiatt vált szükségessé a higiéniai és vagyónvédelmi szempontoknak történő megfelelés, ezért került sor az új aszfaltút létesítésére és az állattartó telepet is kerítéssel kellett körül venni. Azzal érvelt, hogy a szolgalmat miatt nem keríthető el az ingatlan, nem ellenőrizhető a belépés, a fertőtlenítés és a vagyónvédelem nem biztosítható megfelelően. Állította, hogy az alperes ingatlana egy másik, a szolgalmat alapítása után kialakított bejáraton is megközelíthető, a III. rendű felperes ingatlanán a jogszabályi előírásoknak megfelelő működéshez szükséges előírások betartása másként nem biztosítható.

[10] A felperesek vitatták, hogy az 1999. január 13-án kelt megállapodás kihat a felek jogviszonyára, mivel azt ugyan a II. rendű felperes írta alá, de nem ő szerzett tulajdont, így a megállapodás sem az I., sem a II. rendű felperes vonatkozásában nem jött létre. Állították, hogy az alperes által végzett tevékenységhez nincs szükség két bejáratra.

[11] Az alperes a kereset részbeni elutasítását kérte: a keresetnek azokat a pontjait nem ellenezte, amely a II. rendű felperes tulajdonában álló hrsz3 ingatlan mindenkorai tulajdonosát illető és az alperes hrsz4 hrsz.-ú ingatlanát terhelő útszolgalmat, valamint az I. rendű felperes tulajdonában lévő külterületi hrsz6 hrsz. alatti ingatlan mindenkorai tulajdonosát illető és a hrsz4 hrsz. szám alatti ingatlant terhelő útszolgalmat megszüntetésére irányult.

[12] Az alperes hrsz4 hrsz.-ú ingatlana mindenkorai tulajdonosát megillető és a hrsz3 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmat megszüntetése vonatkozásában a kereset elutasítását kérte, mivel állítása szerint ez az állapot felel meg jelenleg is mindegyik fél érdekének.

[13] Állította, hogy a szolgalmat alapításának célja a ki- és bejárat kölcsönös biztosítása volt, s az jelenleg is szükséges az ingatlan rendeltetésszerű használatához, fenntartásához érdeke fűződik. Vitatta, hogy új kaput nyitott volna, arra hivatkozott, hogy a felperesek által

megjelölt kapu már a szolgálat alapításakor is létezett, a szerződéskötéshez képest a körülményeiben nem következett be jelentős változás. Érvelése szerint mindkét kaput használnia kell, a délin hajtja ki az állatokat, azon hajtanak be a kamionok, majd lerakodást követően az északi kapun hajtanak ki, s az állategészségügyi szabályok betartásához is szüksége van mind a két kapura. Hivatkozott továbbá az 1999. január 13-án kelt megállapodásra, amelyben a felek az ingatlan megosztása kapcsán a használati jogokban is megállapodtak.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperes helység hrsz4 hrsz. alatti ingatlanát illető, a II. rendű felperes tulajdonában lévő hrsz3 hrsz. alatti ingatlant terhelő, határozat2 határozatszámán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett útszolgálat, a II. rendű felperes tulajdonában lévő helység hrsz3 hrsz. alatti ingatlant illető és az alperes tulajdonában lévő hrsz4 hrsz. alatti ingatlant terhelő, határozat2 határozatszámán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett útszolgálat, valamint az I. rendű felperes tulajdonában lévő helység külterületi hrsz6 hrsz. alatti ingatlant illető és az alperes tulajdonában lévő hrsz4 hrsz. alatti ingatlant terhelő, határozat3 határozatszámán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett útszolgálat megszüntette. Kötelezte az alperest, hogy a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak fizessen meg 396.000 forint perköltséget, továbbá megkereste a szolgálatok törlése érdekében az illetékes földhivatalt.

[15] Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 170. § (1) bekezdésére figyelemmel kifejtette, hogy a telki szolgálat megszüntetése esetén – ha az szerződésen alapul – a szerződés céljához képest kell elbírálni, hogy a jogosult ingatlanának a rendeltetésszerű használatához szükség van-e a szolgalmi jog gyakorlására. Figyelembe kell venni a szerződéskötéskor fennállt helyzetet és azokat a körülményeket, amelyek alapján a felek az ügyleti akaratukat kialakították.

[16] Megállapította: az nem volt vitatott, hogy az útszolgálat alapítására szerződéssel került sor. Az alperes nem ellenezte a kereseti kérelemnek azt a részét, amely az ingatlanát terhelő szolgálat megszüntetésére vonatkozott, ezért csak azt vizsgálta, hogy az alperes ingatlana javára bejegyzett útszolgalmi jogok szükségesek-e az alperes ingatlanának rendeltetésszerű használatához.

[17] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek között az sem volt vitás, hogy a szolgálat alapításának célja a területeken való átjárás biztosítása volt, valamint az, hogy a hrsz1-ű ingatlan felosztása után keletkező ingatlanrészek külön-külön is megközelíthetők legyenek. Megállapította, hogy az alperes tulajdonszerzését követően a saját területét elkerítette, majd öt éven belül három új kaput létesített. Az egyik kaput közvetlenül a régi déli kapu mellett alakította ki, míg a másik két kapu az északi kapu mellett, arra merőlegesen, a szolgalmi útra nyílik. Erre figyelemmel azt állapította meg, hogy az eredeti, ingatlanvásárláskori állapothoz képest az alperes újabb kapukat létesített, amellyel saját ingatlana megközelíthetőségét biztosította. Kiemelte, hogy az északi kapuhoz vezető szolgálatmal érintett útszakaszt a felperesek 2020-ban felújították, arra 30-40 cm magasan új útburkolat került, s ettől az időponttól az alperes az útszolgalmi jogával ténylegesen nem tudott élni.

[18] Megítélése szerint az alperes által megjelölt állattartási, takarmányozási tevékenységhez, az alperes ingatlanának rendeltetésszerű használatához az útszolgálat megléte nem szükséges, az általa megjelölt tevékenységeket annak hiányában is tudja folytatni.

[19] Az 1999. január 13-án kelt ingatlanmegosztási megállapodás kapcsán kifejtette, hogy azt nem azok a személyek kötötték, akik végül az ingatlanokat megvásárolták. Álláspontja szerint a szolgalm alapításának az volt a célja, hogy a megosztás után kialakult ingatlanrészek megközelíthetők legyenek. Mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy az alperes ingatlanának rendeltetésszerű használatához a továbbiakban a szolgalomra nincs szükség, ezért a felperesek keresetének helyt adott.

[20] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részében megváltoztatta, és a keresetet elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről.

[21] A másodfokú bíróság kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel. Az 1999. január 13-án az alperes, a II. rendű felperes, valamint a perben nem álló személy² és személy¹ által aláírt „Ingatlanmegosztási megállapodás a helység cím⁷ről” megnevezésű okirat szerint a II. rendű felperes tulajdonába kerülő ingatlan megegyezik a jelenleg hrsz³ hrsz. alatti, az alperes tulajdonába kerülő ingatlan pedig a jelenlegi hrsz⁴ hrsz.-ú ingatlannal. A megállapodás az úthasználati szolgalmi jogok között szabályozza, hogy a 3. jelű (jelenlegi hrsz³ hrsz. alatti) ingatlan mindenkor tulajdonosa engedélyezi a közlekedést a 2. jelű (jelenleg hrsz⁴ hrsz. alatti) ingatlan mindenkor tulajdonosának a telep északi bekötő útjának K-1 szakaszán. Ezen túl a felek szabályozták a közművek használatát is. Az 1999. március 9-én kelt adásvételi szerződések 4. pontja a közművek vonatkozásában a fenti megállapodásra utalt vissza.

[22] Megállapította továbbá, hogy az 1998. november 4-én kelt, személy³ ingatlanforgalmazási értébecslő által készített „helység cím⁷i ingatlanrész ismertetési bizonyítvány” szerint az ingatlan helységről pormentesített útról két irányból megközelíthető. Kiemelte, hogy az értébecslés szerint a megbízó (alperes) tulajdonába kerülő földterület egyenes derékszögű oldalhatárokkal határolt, az ingatlanrész két irányból is megközelíthető telepi utakról, a szomszédos ingatlanrész tulajdonosaival megegyezés történt a közös úthasználatról. Rámutatott, hogy a kétoldali közúti megközelítés növeli az ingatlan értékét.

[23] A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül, nem érintette a helység hrsz³ hrsz. alatti ingatlan mindenkor birtokosát illető és a helység hrsz⁴ hrsz. alatti ingatlant terhelő, valamint a helység külterületi hrsz⁶ hrsz. alatti ingatlan mindenkor birtokosát illető és a helység hrsz⁴ hrsz. alatti ingatlant terhelő útszolgalm megszüntetését.

[24] A szolgalm célja tekintetében megállapította, hogy az alperes már ellenkérelmében előadta: a megosztáskor mindenki a perbeli szolgalommal terhelt északi útra rendezkedett be, mert ez volt a település felől az ingatlanhoz vezető egyetlen aszfaltozott út. Erre figyelemmel egyetértett az alperessel abban, az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a szolgalm alapításának a célja a felek között nem volt vitatott.

[25] Kifejtette, hogy bár az eredeti hrsz¹-ű ingatlan megosztására vonatkozó, 1999. január 13-án kelt megállapodást aláíró II. rendű felperes az ingatlan tulajdonjogát 1999-ben nem szerezte meg – azon 1999. március 9-én a házastársa szerzett tulajdont –, ugyanakkor a megállapodásról, annak tartalmáról az új tulajdonosnak is tudnia kellett, hiszen az adásvételi szerződés a közművek kapcsán erre a megállapodásra utalt vissza. Rámutatott: a megállapodás, az 1999. március 9-én kelt adásvételi szerződés, illetve a változási vázrajz az útszolgalm célját kifejezetten nem jelölte meg, csupán annak terjedelmére tért ki, miszerint a 3. jelű (hrs³ hrsz. alatti) ingatlan mindenkor tulajdonosa engedélyezi a közlekedést a 2. jelű (jelenlegi hrsz⁴ hrsz. alatti) ingatlan mindenkor tulajdonosának a telep északi bekötő útjának K-1 szakaszán.

[26] A jelenlegi déli kaput 1999. után az alperes alakította ki, azonban a bejárási lehetőség erről az oldalról korábban is megvolt, amit bizonyítékok támasztottak alá. A másodfokú bíróság ez alapján elfogadta az alperes érvelését, miszerint a bejárási lehetőség és a kiépített kapu nem azonos, miután a hrsz7 hrsz.-ú út már a megosztáskor is megvolt és ott haladt el az alperes ingatlanának déli nyúlványa előtt, s az alperes tulajdonába kerülő későbbi hrsz4 hrsz.-ú ingatlan nemcsak északi irányból, hanem a hrsz7 hrsz.-ú útra déli irányból is össze volt kötve a közúttal, földútról megközelíthető volt, függetlenül attól, hogy ott volt-e kapu vagy sem. Ebből arra a következtetésre jutott, hogy az alperes tulajdonába kerülő ingatlan vonatkozásában a szolgalmat szerződéssel történő alapításának nem pusztán az lehetett a célja, hogy a közútról megközelíthető legyen, hiszen ez a déli irányból szolgalmat alapítása nélkül is biztosítható volt. Erre figyelemmel az volt az álláspontja, hogy a szolgalmat alapításának nem csupán a közúttal való összekötés, hanem az ingatlannak kifejezetten az északi, helység irányából rövidebben elérhető, bármely időjárási viszonyok között járható, aszfaltozott úton történő megközelítése is a célja volt.

[27] Mindezekre tekintettel – mutatott rá – a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges-e a szolgalmat által biztosított joggyakorlás. Megállapította, hogy a felperes ingatlanán megvalósuló beruházások – a ...üzem kialakítása – a jogosított alperesi ingatlan mindenkorai tulajdonosát megillető szolgalmat szempontjából nem minősült a körülmények lényeges megváltoztatásának, így nem bírt jelentőséggel. Rámutatott: a felperesek a beruházást annak tudatában végezték, hogy az ingatlanukat terheli az alperesi ingatlan mindenkorai tulajdonosát megillető szolgalmi jog.

[28] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szerződéskötéskori állapothoz képest nem állapítható meg az alperes ingatlan vonatkozásában olyan lényeges körülményváltozás, amely a szolgalmat megszüntetését indokolná. Hivatkozott arra, hogy a déli oldalon a földútról történő megközelíthetőség már a szolgalmat alapításakor is fennállt, az alperes által létesített északi kapuk pedig a szolgalmi útra nyíltak.

[29] Bár az alperes a felperesek által végzett beruházás eredményeként kialakult 30-40 cm-es szintkülönbség miatt a szolgalmi utat nem tudja rendeltetésszerűen használni, nem tulajdonított jelentőséget annak, mivel álláspontja szerint a szolgalmat alapítása kényelmi, célszerűségi okból is történhet.

A felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem

[30] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték, hogy a Kúria azt helyezze hatályon kívül és az elsőfokú ítéletet hagyja helyben, illetve – ha szükséges – utasítsa a másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára és marasztalja az alperest a perköltségben.

[31] Hivatkozásuk szerint a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. §-a rendelkezéseit, továbbá a régi Ptk. 170. § (1) bekezdését, illetve jogkérdésben eltér a PJDI.53., CDT.513, 514, 515. számú eseti döntésektől és a BH2015.5.125., illetve 1980.10.379. számú határozatoktól. Érvelésük szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás iratanyaga alapján iratellenesen és tévesen egészítette ki a tényállást. Okfejtésük szerint az eredeti hrsz1-ú ingatlan megosztására vonatkozó, 1999. január 13-án kelt megállapodást aláíró II. rendű felperes az ingatlan tulajdonjogát 1999-ben nem szerezte meg, és tévesen jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a megállapodásról és annak tartalmáról az új tulajdonosoknak tudniuk kellett.

[32] Arra hivatkoztak, hogy a szolgalmi jog bejegyzésére a változási vázrajz alapján került sor, nem pedig az ingatlanmegosztási megállapodás alapján. Hangsúlyozták, hogy a

megállapodás más személyek között jött létre, végül ezek közül csak az alperes lett tulajdonos, tehát a szerződés „nem lépett életbe”, nem e személyek vásárolták meg az ingatlanokat, e körülményt azonban a másodfokú bíróság nem értékelte.

[33] Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság nem volt figyelemmel arra a körülményre sem, hogy az alperes ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges a szolgalmom fenntartása. A határozatlan időre szóló telki szolgalmom – érveltek – csak addig áll fenn, amíg a szükséglet –, amelynek kielégítése érdekében akár szerződéssel, akár jogszabályi rendelkezéssel, akár bírói úton hozták létre – meg nem szűnik.

[34] Kifogásolták továbbá, hogy a másodfokú bíróság nem vette figyelembe azokat a lényeges változásokat, amelyek a szolgalmom alapítása után bekövetkeztek: az alperes új bejáratot és új kaput létesített a déli oldalon, illetve két új kaput az északi oldalon, amelyeken keresztül a szolgalmi úthoz csatlakozó önkormányzati útra hajthat ki, továbbá területét kerítéssel vette körbe. Mindezek szerintük olyan jelentős változások, amelyek indokolatlanná teszik a szolgalmom fenntartását.

[35] Álláspontjuk szerint a szolgalmom alapításának célját a felek egyértelmű nyilatkozata alapján állapította meg az elsőfokú bíróság és azt az adásvételi szerződések mellékletét képező változási vázrajz is tartalmazta. Amennyiben helytálló lenne az alperes érvelése, miszerint a szolgalmom alapításának a betonúthoz való csatlakozás lett volna a célja, még az sem akadályozza a szolgalmom megszüntetését, hiszen az alperes a betonúthoz továbbra is csatlakozhat, oda ki tud hajtani gépjárművel és használhatja is.

[36] Hangsúlyozták, hogy eredetileg négy bejárata volt az ingatlannak, létezett a szolgalmi joggal érintett északi kapuval szemben lévő, a hrsz7 hrsz.-ú útra nyíló bejárat is, ez akkor szűnt meg, amikor a tsz. felszámolás alá került és az utat a Magyar Közút Nonprofit Kft. részére átadták. Arra hivatkoztak, hogy ez a déli bejárat nem volt azonos az alperes területén később megnyitott és létesített úttal és bejárat. A másodfokú ítélet megállapításával ellentétben az állították, hogy a tanúk úgy nyilatkoztak, hogy az alperes a szolgalmom alapítását követően nyitotta meg az újabb bejárati lehetőséget a területén.

[37] A felperesek vitatták azt is, hogy ezzel ellentétes tényeket támaszt alá a személy3 által készített ingatlanbemutatói bizonyítvány. Ennek az iratnak a kapcsán szerintük a felek között nem volt egyező álláspont, az értékbecslő csupán a jövőbeli állapotot írta le. A felülvizsgálati kérelmükben foglalt érvelés szerint bizonyították, hogy az északi oldali betonút felé az alperes számára megfelelő szélességű csatlakozási lehetőség áll rendelkezésre. Kitértek arra is, hogy időközben az önkormányzati tulajdonban lévő utat felújították, ezen nekik és az alperesnek ugyanakkora méretű kijárási lehetősége van, amely tehergépjárművel való átjárásra is alkalmas.

[38] Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság nem vette figyelembe a helyszíni szemle eredményét és a tanúk által elmondottakat, valamint a szolgalmom létesítése óta történt jelentős változásokat, amelyek következtében a szolgalmom megszüntetése esetén az alperes ugyanúgy ki tud járni a saját területéről mint korábban, s megmarad a két be- és kijárási lehetősége.

[39] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte, hogy a Kúria jogerős ítéletet hatályában tartsa fenn és marasztalja a felpereseket egyetemenlegesen a felülvizsgálati eljárás költségében. Szerinte a másodfokú bíróság ítélete indokolásában részletesen levezette, hogy a szolgalmom alapításának célja nem lehetett csupán a megosztás során újonnan kialakított ingatlanok pusztá megközelítésének biztosítása.

[40] Álláspontját a következőkkel indokolta.

A Pp. 263. §-a alapján a másodfokú bíróság helyesen vonta a bizonyítékok körébe a hivatkozott dokumentumokat. A személy3 ingatlanforgalmazási értékbecslő által készített bizonyítvány az alperes ingatlanára vonatkozott, és a megosztási megállapodást is ő

készítette. Az 1999. március 9-én kelt ingatlan adásvételi szerződések egyértelműen visszautalnak a megállapodás szerinti útszolgálatra, így a megállapodást a szerződés részévé tették. A földhivatali bejegyzésre az adásvételi szerződések alapján került sor, amelyek a változási vázrajzot és az ezek alapjául szolgáló megállapodást is magukba foglalják.

[41] Hangsúlyozta, hogy a szolgalmi út létesítésének eredeti célja a gazdálkodás zavartalanságának biztosítása volt, így ezzel ellentétes, ha megszüntetése eredményeként a gazdálkodása elnehezülne. Az ingatlan két bejárási lehetőséggel rendelkezett már a megvásárlásakor és jelenleg is annyival rendelkezik. Rámutatott, hogy a felperesek önkényesen számolták fel a szolgalmi utat azzal, hogy a felét 30-40 cm-mel megemelve azt számára járhatatlanná tették. Álláspontja szerint a kezdetekhez képest lényeges körülményváltozás kizárólag a felperes oldalán következett be azáltal, hogy olyan mértékűre fejlesztették a gazdaságukat, amelyhez a feltételeket utóbb igyekeztek megteremteni az ő hátrányára.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

[42] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.

[43] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben azt állították, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 279. § (1) bekezdését, illetve a régi Ptk. 170. § (1) bekezdését. Érvelésük szerint a másodfokon eljáró bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékok mellőzésével, megalapozatlan tényállásból helytelen jogi következtetésre jutott, és eltért a Kúria közzétett határozataitól.

[44] A Pp. 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. A Kúria töretlen gyakorlata értelmében (Pfv.VI.20.884/2022/7.; Mfv.IV.10.072/2hrs22; Pfv.II.20.799/2020/6.) a bizonyítékok mérlegelésén alapuló ítélet felülvizsgálattal eredményesen akkor támadható, ha a bizonyítékok mérlegelése okszerűtlen vagy nyilvánvalóan iratellenes volt. A felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vitatható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelése körében nem történt-e nyilvánvalóan helytelen következtetés. Az erre alapított felülvizsgálati kérelem akkor lehet eredményes, ha a jogerős ítéletben megállapított tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat, azok egybevetése során nem a maguk összességében értékelte és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz.

[45] A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet ilyen jellegű eljárási fogyatékoságban nem szenved. Kellő alap nélkül kifogásolták a felperesek, hogy a másodfokú bíróság bizonyítékként értékelte személy3 ingatlanforgalmazási értékecselő röviddel az ingatlanmegosztási megállapodás megkötését megelőzően az alperes ingatlanáról készített ismertetési bizonyítványát. Az okirat egyértelműen tartalmazta az alperes tulajdonába kerülő földterület elhelyezkedését, helyzetét, azt, hogy a szomszédos ingatlanrész tulajdonosaival megegyeztek a közös úthasználatról, illetve azt, hogy az adott ingatlan kétoldalról is megközelíthető.

[46] Ugyancsak alaptalanul kifogásolták azt, hogy az alperes, illetve a II. rendű felperes házastársa és másik két személy által kötött ingatlanmegosztási megállapodás irányadó az adott ügyben. E megállapodást ugyancsak személy3 ingatlanforgalmi értékecselő készítette, amely azt rögzítette, hogy a tsz. tulajdonát képező hrsz1 hrsz.-ú ingatlant 4 ingatlanra osztják

fel, azokat értékesítik, és ezzel egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanokat érintő útszolgalmat jegyeznék be. Az 1999. március 9-én kelt ingatlan adásvételi szerződések egyértelműen visszautaltak a megállapodásban rögzített útszolgalomra, így azt az adásvételi szerződés részévé tették a csatolt vázrajzzal együtt és bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

[47] A szolgalmat az ingatlanokhoz kötődött – a régi Ptk. 166. § (1) bekezdésében írtak szerint az „ingatlan mindenkori birtokosa” számára biztosítva jogot, illetve jelentve terhet –, így nem volt jelentősége annak, hogy a megállapodást aláíró II. rendű felperes a hrsz1 hrsz-ú ingatlan megosztásakor, 1999. március 9-én nem szerzett tulajdont. A II. rendű felperes – általa tudottan – csak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, az ingatlant terhelő útszolgalmat szerezhetette meg házastársától a hrsz2 hrsz-ú ingatlant.

[48] A régi Ptk. 166. § (1) bekezdése szerint telki szolgalmat alapján valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja vagy követelheti, hogy a szolgalmat terhelő ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. A szerződéssel létesített útszolgalmat alapítása a szerződés alapján meghatározott, a létesítéskor a felek által közösen megállapított céllal történik, ezért annak megszüntetése vagy jövőbeli fenntartásának szükségessége is a szerződés által meghatározott cél figyelembevételével dönthető el.

[49] A régi Ptk. 170. § (1) bekezdése értelmében a szolgalmat megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a szolgalmat biztosítani kívánt cél a jövőben a szolgalmat nélkül is megvalósítható vagy a szerződéssel biztosítani kívánt cél többé már nem érhető el. Erre figyelemmel elengedhetetlen annak vizsgálata, hogy a szerződéskötést követően – hangsúlyozottan a szerződéskötés céljához viszonyítottan – állt-e be olyan változás, amely a szolgalmat megszüntetését indokolja.

[50] A szerződéssel alapított szolgalmat esetében a szerződés tartalmához képest kell elbírálni, hogy a jogosult ingatlanának használatához szükség van-e a szolgalmat gyakorlására. Ha a szolgalmat a felek szerződése hozta létre, a szolgalmat alapításának a célját és az alapítás időpontjában fennálló ténylegesen figyelembe vett körülményeket kell vizsgálni és ehhez képest kell és lehet megállapítani azt, hogy változott-e olyan mértékben az alapításkor figyelembe vett helyzet, amely az alapítási célnak megfelelően már nem indokolja a szolgalmat változatlan tartalmú fenntartását. A szerződésen alapuló szolgalmat az érintett ingatlan ekként vizsgálandó rendeltetésszerű használatában utóbb bekövetkezett lényeges változás alapján szüntethető meg.

[51] Ennek megfelelően helytállóan vizsgálta a másodfokú bíróság azt, hogy milyen körülmények álltak fenn a szolgalmat alapítása időpontjában, milyen célt kívántak elérni a szolgalmat alapításával és ehhez képest változott-e olyan mértékben az alapításkor figyelembe vett helyzet, amely az alapítási célnak megfelelően már nem indokolja a szolgalmat változatlan tartalmú fenntartását (Kúria Pfv.I.21.170/2013/8.). A másodfokú bíróság a bizonyítékok helytálló mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a hrsz1-ű számú ingatlan eredetileg négy bejárati lehetőséggel rendelkezett, és az alperes tulajdonába kerülő ingatlanrész (a későbbi hrsz4 hrsz-ú ingatlan) a perbeli szolgalmi út igénybevételével az északi kapu felől betonozott útról, illetve a déli irányból földútról is megközelíthető volt. Ezt támasztotta alá az alperes nyilatkozata, a tanúk vallomása, továbbá a személy3 által készített ingatlanbemutatói bizonyítvány is.

[52] Mindezekből megalapozottan jutott arra a következtetésre a másodfokú bíróság, hogy az alperes tulajdonába kerülő ingatlan vonatkozásában a szolgalmat szerződéssel történő alapításának a célja nem lehetett pusztán az, hogy az ingatlan közútról megközelíthető legyen, hiszen ez a követelmény a déli irányból szolgalmat alapítása nélkül is biztosítható lett volna. A szolgalmat alapításának célja nem csupán a közúttal való összekötés, hanem az ingatlan

kifejezetten az északi, helység irányából rövidebben elérhető, bármely időjárási viszony között járható, aszfaltozott úton történő megközelítése volt.

[53] Ennek megfelelően a bíróságnak abban kellett állást foglalnia, hogy változott-e olyan mértékben a szolgalmom alapításakor figyelembe vett helyzet, körülmény, amely az alapítás céljának megfelelően már nem indokolja a szolgalmom változatlan tartalmú fenntartását.

[54] A szolgalmom szükségképpen zavarja a szomszédos telek mindenkori birtokosát. A jogintézmény lényegéből fakad: az uralkodó ingatlan „kiszolgálása” a szolgáló telek bizonyos adottságai révén, amellyel az uralkodó telek nem rendelkezik. A szolgalmom idegen dologbeli jog, ezért annak fenntartásáról nem az azt gyakorló felek közötti jó vagy rossz viszony alapján kell dönten, hanem a joggyakorlás lehetőségének fennállását kell vizsgálni. Az ügy elbírálása során az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperesek az ingatlanaik megszerzésekor tisztában voltak azok terheivel. Ennek megfelelően nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy a felperesek milyen beruházásokat végeztek a saját ingatlanukon, mivel tudtak arról, hogy azokat csak az alperes szolgalmi jogosultságának biztosításával tehetik meg. A dologi jogi jogviszony természetéből adódóan nincs ok arra, hogy az alperes a felperesek által végzett beruházásokra figyelemmel az ingatlana használatosságát érintő jogát – ezáltal a saját életét és gazdálkodását is megnehezítve – elveszítse. A Kúria azt sem hagyhatta figyelmen kívül, hogy jelentős vagyoni értékű jogról van szó, aminek mutatója, hogy az értékét maguk a felperesek 5.500.000 forintban jelölték meg.

[55] A szolgalmom alapításának célja az alperes gazdálkodása zavartalanságának biztosítása volt, az kényelmi szempontokat is szolgálhatott, így ezzel ellentétes, ha a megszüntetés eredményeként az alperes ingatlanán a gazdálkodás elnehezül. Az alperes jelenleg is ugyanazokat a tevékenységeket végzi az ingatlanán, amelyeket a szerződés megkötésekor, az ingatlanának rendeltetése tehát változatlan. Utal arra a Kúria, hogy a déli oldalon a földútról való megközelíthetőség már a szolgalmom alapításakor is fennállt, így azon az oldalon a kerítés, illetve kapu létesítése nem minősül jelentős változásnak; az alperes által létesített további kapuk pedig a szolgalmi útra nyílnak, így a jogvita szempontjából nincs jelentőségük. Változatlan az a cél, amely a szolgalmom alapításakor is fennállt és továbbra is érdeke fűződik a felperesnek ahhoz, hogy ingatlana bármilyen időjárási körülmények között járható, betonozott úton kerülő nélkül megközelíthető legyen. Bár a felperesek által végzett munkálatok következtében az alperes nem tudja használni a szolgalmi utat, ez a körülmény nem szolgálhat a megszüntetés indokául, hiszen ezáltal az alperes gazdálkodása a mindennapokban elnehezült.

[56] A felülvizsgálati kérelemben megjelölt határozatok közül kizárólag a BH2015.125. szám alatt megjelentetett Pfv.20.079/2014/10. számú határozat olyan, amelynek a Bírósági Határozatok Gyűjteményében való közzététele is megtörtént. Az abban mint a Kúria számára kötelező (precedens tartalmú) határozatban kifejtett jogkérdéstől a másodfokú bíróság határozata nem tért el, ilyet lényegében a felperesek sem állítottak felülvizsgálati kérelmükben, ezért a jogerős ítélet erre hivatkozással sem lehetett jogszabálysértő.

[57] Mindezekre figyelemmel megállapítható, hogy – a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével megalapozott tények alapján – helyesen jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a perrel érintett időpontban nem állnak fenn a szolgalmom megszüntetésének feltételei. A jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[58] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján őket kellett kötelezni az alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének megfizetésére. Ennek mértékét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése és (2) bekezdése alapján állapította meg, amely során figyelembe vette az alperes jogi

képviselője által kifejtett munkát (a felülvizsgálati kérelem elkészítését, illetve azt, hogy egy tárgyaláson kellett megjelenie).

[59] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperesek kérelmére a Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján kitűzött tárgyaláson bírálta el.

[60] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2023. március 22.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Tánczos Rita s.k. előadó bíró, Dr. Suba Ildikó s.k. bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró