



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.III.20.703/2022/6. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Bajnok István előadó bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Gáspár Mónika bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperesek: Felperes1

(Cím2) II. rendű

Felperes2

(Cím5) III. rendű

Felperes3

(Cím7) IV. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Halmos Ügyvédi Iroda

(Cím14,

ügyintéző: dr. Halmos Péter ügyvéd)

Az alperesek: Alperes1

(Cím1) I. rendű

Alperes2

(Cím1) II. rendű

Alperes3

(Cím4) III. rendű

Alperes4

(Cím4) IV. rendű

Alperes5

(Cím1) V. rendű

Alperes6

(Cím1) VI. rendű

Alperes7

(Cím10) VII. rendű

Alperes8

(Cím11) VIII. rendű

Az alperesek képviselői:

Dr. Mészáros Gyula ügyvéd
(Cím13) I-II. és V-VI. rendűért
Dr. D. Varga Zoltán István ügyvéd
(Cím15) III-IV. rendűért
Monori Ügyvédi Iroda
(Cím12,
ügyintéző: dr. Monori Tamás ügyvéd) VIII. rendűért

Az alperesek beavatkozója:

Alperesi beavatkozó1
(Cím16)

A per tárgya: kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Pécsi Törvényszék 2.Pf.20.378/2021/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Siklói Járásbíróság 2.P.20.253/2019/54.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű, II. és V. rendű alperes részére személyenként 20.000 (húszezer) forint, a VI. rendű alperesnek 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak az állami adó- és vámhatóság közzétett illetékbevételi számlájára 250.000 (kétszázötvenezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket. Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A III. és IV. rendű felperes jogelődje a per korábbi I. rendű felperese (a továbbiakban: I. rendű felperes) a haláláig, a II. rendű felperes pedig jelenleg is a tulajdonosa a v-i, az ingatlan-nyilvántartásban 32 m² területnagyságú, kivett préház megnevezésű ingatlanak. Az ingatlant 1979. június 11-én vásárolták, amire – ahogy arra az adásvételi szerződés 4. pontja is utalt, préházat kívántak építeni, a szerződés 1. pontjában rögzítettek szerint az a valóságban pincehely volt. Az I-II. rendű felperesek préházat még 1979 júliusában megterveztették, majd a préház úgy került megépítésre, hogy az magában foglalja az eredetileg a megvásárláskor már megvolt pincelejáratot. A pince valamikor tojástartólóként funkcionált, a pontos építési időpontja, építtetője már nem ismert. Az ingatlan-nyilvántartásban csak a préház és az általa elfoglalt földrészlet van telekkönyveze.

[2] A felperesek ingatlana V. belterületén a pincesoron található, a tereplejtés miatt pinceszintekkel rendelkeznek az épületek, épített, falazott, borospincék találhatók a területen. A VIII. rendű alperes önkormányzat megbízásából 1994 szeptemberében egy Kft. a B. utcai pincék elnedvesedésének megszüntetésére szakvéleményt készített. A dokumentáció a felperesek ingatlana alatti, 45/B-vel jelölt ingatlan alatt húzódó üreget említi, a helyszínrajzon a nevezett pince feltételezett pinceként került feltüntetésre. A VIII. rendű alperes képviselő-testületének a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 18/2011. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelete rajzi ábrázolásain a felperesek ingatlana alatt húzódó pinceüreg szintén feltételezett pinceként szerepel.

[3] A felperesek ingatlanából nyíló pince a fenti ingatlan földrészletet tekintve 15 m²-t foglal el, innen tovább nyúlik a másik ingatlanok területére 6 m², 14,5 m², illetve 10 m² területen.

[4] Ezek közül az egyik, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonosai 2013. december 23-tól az I. rendű alperes $\frac{1}{4}$ részben, és $\frac{1}{4}$ részben II. rendű alperes, ugyanilyen arányban 2012. május 11-től a III-IV. rendű alperesek. 2017. május 4-én ajándékozás jogcímén az I. rendű alperes a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét is megszerezte. A jelen per folyamatban léte alatt 2019. november 1-jén a VI. rendű alperes megvásárolta ezen ingatlan III-IV. rendű alperesek tulajdonát képező $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát.

[5] A másik, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanon 1994. március 28-án társasház tulajdon létesült, 1993. december 31-től voltak tulajdonosai az V-VI. rendű alperesek. Két szomszédos ingatlan tulajdonosai az V-VI. rendű alperesek lettek, előbbinek 1994. március 28-án, míg az utóbbi ingatlant ajándékozás jogcímén 2017. április 4-én szereztek meg. Mindkettő ingatlant 2011. január 24. napjától 10.000.000 forint jelzálogjog és járulékaik erejéig a VII. rendű alperest illető jelzálogjog terheli.

[6] A harmadik, V., belterületi ingatlan kivett közterület, tulajdonosa a VIII. rendű alperes önkormányzata. A tulajdonjoga a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 107. § (2) bekezdés alapján 1992. augusztus 28-án nyert bejegyzést. A jelenlegi, 2014. szeptember 3-i bejegyzés ingatlanmegosztásból keletkezett.

[7] Az I., II., III. és IV. rendű alperes a [4] bekezdésben írt ingatlanon 2012. augusztus 29-én jogerős építési engedély alapján 2013. évben az eredeti utcafronti domboldal eltávolításával boltíves pincével kiegészített borozót építtetett. A felperesek a borozó kivitelezésének megkezdésekor jelezték a kivitelező (a továbbiakban: alperesi beavatkozó) képviselőjének, hogy a munkálatokkal megrogyasztották a felperesek ingatlanából nyíló pincét, annak boltozata megrepedt, a pince levegőtlené vált. 2013-ig egyébként a felperesek a pincét zavartalanul használták. A szomszéd ingatlanok tulajdonosai közül – pontosan nem meghatározható időpontban – az V. rendű alperes járt a felperesek ingatlanából nyíló pincében a beruházást megelőző években, majd annak megkezdését követően is a vállalkozóval.

[8] A felperesek felkérésére 2013. november 5-én készült magánszakértői vélemény rögzítette, hogy az engedélyezési terv nem tartalmazta a présházból nyíló pincét, így a tervezés során nem is vizsgálták a két létesítmény egymáshoz illeszkedését. A szakvélemény rögzítette azt is, hogy milyen hibajelenségek állnak fenn a pincében.

[9] A szakértői véleményt követően 2014. szeptember 15-én az I., II., III., IV. és V. rendű alperesek a felperesekhez a kárigényt vitató levelet intéztek. Utaltak arra, hogy az ingatlanból nyíló pince pontos helye egyelőre nem állapítható meg, így azt sem lehet egyértelműen meghatározni, hogy a pince mely hrsz. alatti területhez tartozik, ennek okán tulajdonjogi viszonya is rendezetlen. Felhívták a figyelmet arra, hogy felperesek kötelezettsége lett volna a pince térképészeti és ingatlan-nyilvántartási rendezésének a

kezdemenyezése a hatóságoknál. Amennyiben az okozati összefüggés a felperesek kára és a borozó kivitelezése tekintetében fennáll, annak mértéke is megállapítható, úgy azt tovább kívánják hárítani a kivitelezőre.

[10] Miután a szakvélemény alapján a fenti alperesek a felperesek kárigényét nem ismerték el, a felperesek közjegyző előtti előzetes bizonyítási eljárás lefolytatását kezdeményezték. Az itt beszerzett, 2016. szeptember 10-én készített igazságügyi építésügyi, tartószerkezeti szakértői vélemény rögzítette, hogy a pince boltozatának repedései jól beazonosíthatóan a beavatkozás zónájában vannak, a szerkezeti károsodás oksági kapcsolata ezzel bizonyítható. A kérelmezők pincéje tönkremenetelének valószínűsége meghaladja a szabványos értéket, a pince szerkezete veszélyes minőségű, gazdaságosan nem javítható.

[11] 2017 szeptemberében az I. rendű alperes a „tulajdonosi közösség megbízásából” peren kívüli felszólítást intézett az I. és II. rendű felperes felé, amelyben a birtokháborítás megszüntetésére szólította fel őket azzal, hogy egy 2017-ben készített geodéziai térkép alapján vált ismertté számukra a felperesek jogosulatlan területhasználata. A felperesek jogi képviselője 2017. szeptember 15-i válaszelevelében ezzel ellentétes jogi álláspontját fejtette ki, a „törvény erejénél fogva bekövetkezett elbirtoklásra” hivatkozással.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[12] A felperesek 2017. március 29-én előterjesztett, utóbb többször módosított keresetükben egyrészt 7.153.207 forint kártérítés és annak kamatai megfizetésére kérték kötelezni az I., II., III., IV., V. és VI. rendű alperest. Másrészt elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy a v-i, a csatolt és záradékolt vázrajz, valamint hatósági bizonyítvány szerinti ingatlanok alá földfelszín alatt benyúló perbeli pince tulajdonjogát egymás közt egyenlő arányban, elbirtoklás jogcímén megszerezték a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. §-a alapján. Másodlagosan annak megállapítását kérték, hogy a v-i ingatlan tulajdonosaiként, a csatolt és záradékolt vázrajz, valamint hatósági bizonyítvány szerinti ingatlanok alá földfelszín alatt benyúló perbeli pince vonatkozásában használati szolgalmi jogot szereztek elbirtoklás jogcímén a régi Ptk. 168. § (2) bekezdése alapján, a v-i ingatlan mindenkori tulajdonosának és birtokosának javára a szolgalmi jog bejegyzésével érintett pince tekintetében a szolgáló telkeket terhelően. Kérték az illetékes földhivatal megkeresését az érintett pince ingatlanrész tekintetében tulajdonjoguk, másodlagosan a használati szolgalmi jog elbirtoklás jogcímén való bejegyzése végett az alperesek tűrésre kötelezése mellett.

[13] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I-VI. rendű alperesek vitatták a kártérítés iránti kereset jogalapján és összecszerűségét is, továbbá arra hivatkozással is kérték a kereset elutasítását, hogy nem képezi a felperesek tulajdonát az ingatlanjaik alá benyúló pince. Hivatkoztak arra is, hogy a perbeli pince önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartási feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) és a régi Ptk. rendelkezéseivel ellentétes. Állították, hogy a kérelemben összhangban álló záradékolt vázrajz nem áll a rendelkezésre, az elbirtoklási idő többször is megszakadt. A használati szolgalmi jog elbirtoklásának megállapítása iránti keresetet is megalapozatlannak tartották, mert az alperesi ingatlanok tulajdonosaiként, illetve jogelődjeik korábban nem tudtak arról, hogy felperesek pincéje a tulajdonukat képező ingatlanok alá nyúlik, ezért annak használata ellen sem tiltakozhattak. I-II. és V-VI. rendű alperesek arról, hogy az ingatlanuk alá benyúlik a felperesek pincéje egy 2017. évi geodéziai térkép alapján szereztek tudomást, míg a VIII. rendű alperes csupán a keresetlevél 2019. évben történt közlésével. Érvelésük szerint az erről való tudomásszerzésig nyugodott az

elbirtoklás, menthető okból nem tiltakoztak a felperesek pincehasználata ellen, azt követően pedig, hogy tudomást szereztek ennek tényéről, a felperesekhez fordultak tiltakozva a használat ellen, így az elbirtoklás az elévülés nyugvása miatt nem következhetett be.

[14] Az alperesi beavatkozó szintén a kereset elutasítását kérte.

[15] A VII. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az első- és másodfokú részítélet

[16] Az elsőfokú bíróság részítéletével megállapította, hogy a v-i ingatlanról nyíló pince az alperesek ingatlanai földrészleteinek területe alá nyúló épületrészének tulajdonjoga túlépítés jogcímén az I-II. rendű felpereseket illeti meg. A felperesek tulajdonjog, szolgalmi jog megállapítása, és mindezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kereseti kérelmeit ezt meghaladóan elutasította.

[17] Határozatának indoklása szerint az elbirtoklás megállapítása és ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kereseti kérelmek nem teljesíthetők, de az érintett pince épületrészre a felperesek tulajdonjoga mégis megállapítható. Rögzítette, hogy a felperesek 1979. évi adásvételi szerződése tanúsítja, hogy már az ügyletkötéskor a felperesek ingatlanán a valóságban pincehely volt megtalálható, ezt az V. rendű alperes előadása is megerősítette. Leszögezte, hogy a rendelkezésre álló felmérési rajzok alapján vitán felül áll, hogy a perbeli pince a felperesek présházából nyílik, nem közterületről.

[18] Utalt arra, hogy az előzetes bizonyítás során eljáró szakértők véleményükben rögzítették 2016. évben azt, hogy a felperesek pincéje a hrsz.-ú ingatlan alá benyúlik. Kiemelte, azt a perben becsatolt igazságügyi földmérő szakértő felperesek felkérésére készített felmérése igazolta csak 2017. december 2-án, hogy három ingatlannak is alányúlik a felperesek ingatlanáról nyíló pince minimálisan a tényállásban rögzített mértékben. Rögzítette, hogy a felek hitelesnek elfogadták a felmérés eredményét, a két vázrajzot megalapozó mérés tekintetében nincs lényegi eltérés, és a szakértő is elmondta, a minimális területnagyság rögzíthető a belső falméret alapján. A felperesek pincéjét az ingatlan-nyilvántartás nem tünteti fel, az a VIII. rendű alperes jogelődje részére 1994-ben készített dokumentáció helyszínrajzán feltételezett pinceként került feltüntetésre, azaz az elhelyezkedése és a nagysága is feltételezésen alapult. A VIII. rendű alperes 18/2011. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelete rajzi ábrázolásain a felperesek ingatlana alatt húzódó üreg szintén feltételezett pinceként szerepelt.

[19] Tényként rögzítette, hogy 1979. évet követően a felperesek présházából induló pincét a felperesek használták oly módon, hogy ebben őket a perindításig senki nem zavarta, azonban az elsődleges, elbirtoklás megállapítása iránti keresetet mégsem találta teljesíthetőnek. Kiemelte, hogy a régi Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglalt, az ingatlan egy részének elbirtoklását kizáró szabály szerint nem lehet megszerezni ingatlan tulajdonjogát akkor, ha az elbirtoklás feltételei a földnek csak egy részére állnak fenn és a föld nem osztható meg. Indokolása szerint az alperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy önálló ingatlanként az elbirtoklási kereset tárgya nem tüntethető fel. Mivel az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám alatt és az ingatlan-nyilvántartási térkép által rögzítetten vannak nyilvántartva, megítélése szerint elbirtoklással sem jöhet létre olyan ingatlantulajdon, ami az ingatlan-nyilvántartásban nincs nyilvántartva, vagy amelynek a kialakítása nem felel meg a telekalakítási szabályoknak. Idézte az Inyvtv. 11. § (4) és (5) bekezdését, 12. §-át, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. §-át, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) számú Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés d) pontját.

[20] Az elbirtoklással való tulajdonszerzés előkérdésének tartotta annak eldöntését, hogy az elbirtoklással érintett pincerész önálló ingatlanként kialakítható-e, az ingatlan-nyilvántartásban felvehető-e, amihez a vázrajza, továbbá az ingatlan-nyilvántartás, illetőleg az építési hatóság határozatára is szükség lett volna. Az elsőfokú bíróság ismertette a felperesek e tárgyban az illetékes járási hivatalhoz, jegyzőhöz és földhivatalhoz benyújtott kérelmeit és azok eredményét, és rögzítette, hogy az utóbb csatolt változási vázrajz a felperesek ingatlanát kivett préház, pince ingatlanként tünteti fel akként, hogy ezen ingatlan mindenkorai tulajdonosát pinceszolgalmi jog illeti meg a vázrajz szerinti földrészletek területére. Rögzítette, hogy érvényes, az önálló ingatlanként való feltüntetés iránti, a kereseti kérelemmel összhangban álló záradékolt vázrajz azonban nem állt rendelkezésre a tulajdonjog megállapítása iránti kérelem teljesítéséhez. Kifejtette, hogy a felperesek az érintett pince önálló ingatlanként történő kialakítása feltételeit ekként nem igazolták a perben, de az alperesek alappal hivatkoztak arra is, hogy „több olyan rendelkezési jog gyakorlás történt az érintett ingatlanok tulajdonosai, illetve jogelődjei részéről (tartási és egyéb szerződés), melynek folytán a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elbirtoklás megszakadt”. Kiemelte, hogy a pince tekintetében egységesen vizsgálándó valamennyi érintett ingatlan esetében az elbirtoklás feltételeinek bekövetkezése, ezért nem hagyható figyelmen kívül, hogy az önkormányzati tulajdonú, amely vonatkozásában a régi Ptk. 1991. június 9-ig hatályban volt 121. § (3) bekezdése az elbirtoklást kizárta, az legkorábban emiatt csak ekkor kezdődhetett meg ezen ingatlanrész tekintetében, és figyelemmel arra, hogy a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésében írt az elbirtoklási időre vonatkozó rendelkezés 2001. május 31. napjától 15 évre módosult, az VIII. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanrész elbirtoklására leghamarabb 2006. június 9. napján kerülhetett sor. Utalt arra, hogy ezen idő alatt azonban történtek az alperesek által csatolt szerződések szerint az alperesek földrészleteinek tulajdonával történő rendelkezések, a földrészlet tulajdonosának tulajdonjoga pedig a hasznosíthatóság határáig kiterjed.

[21] A másodlagos kereset tekintetében idézte a régi Ptk. 166. §-át és 168. § (2) bekezdését. Rámutatott, hogy az a körülmény, hogy a felperesek ingatlanáról nyíló pince nem egy, de három, az alperesek tulajdonában álló ingatlan területe alá is benyúlik, csupán a per folyamán N.M. földmérő által készített mérés eredményeként igazolódott. Korábban a pince nagysága és elhelyezkedése sem volt ismert, erre vonatkozó dokumentumok, adatok sem az építésügyi hatóságnak, sem az önkormányzatnak nem álltak rendelkezésre, sem pedig a tervezőknek, ahogyan azt Tanúl tanú a tárgyaláson előadta, amely vallomásaához az által beszerzett pincetérképet is benyújtotta. A fellelhető dokumentumok, rajzok egy részén nem, egy más részén pedig feltételezett pinceként szerepel csak felperesek pincéje. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem várható el a felperesek hivatkozásával ellentétben, hogy a közhiteles nyilvántartások adatait a jelen esetben szükséges geodéziai felméréssel ellenőriztessék a tulajdonjogot szerző alperesek.

[22] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek nem tudtak arról, hogy a felperesek pincéje a tulajdonukat képező ingatlanok alá nyúlik, így az elbirtokolni kívánt használati jog, a pinceszolgalmi gyakorlása ellen sem tiltakozhattak, ezt a felperesek sem adták elő másként. Egyedül az V. rendű alperes járt a perbeli pincében valamikor a beruházást megelőző években legkorábban, de a kifejtettek miatt nem tudhatott azonban arról, hogy a pince terjedelemben, elhelyezkedése szerint konkrétan mely ingatlanok alá nyúlik. Kiemelte, hogy ezt maguk felperesek sem tudták, hiszen a jelen per 2017. évi megindítását követően az alperesek védekezése mentén szükségessé vált keresetkiterjesztés, majd keresetpontosítások során a geodéziai mérés birtokában került sor mindhárom érintett ingatlan tulajdonosának

alperesként történő perbevonására. Úgy foglalt állást, hogy az alperesek (jogelődjek) menthető okból nem tiltakoztak tehát a felperesek pincehasználatára ellen, a per folyamán szerzett végül valamennyi érintett tulajdonos, legutoljára a VIII. rendű alperes is tudomást arról, hogy a felperesek pincéje a tulajdonukat képező ingatlan alá nyúlik, mégpedig a felmért vonalak szerint és terjedelemben. Rögzítette: ennek tényét nem fogadták el, a I-II. és V-VI. rendű alperesek még 2017. évben levélben is tiltakoztak ez ellen. Helytállónak találta az alperesek azon hivatkozását is, hogy a régi Ptk. idézett szabályából következően, ha az elbirtokolt szolgáltatást nem jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonjog jóhiszemű visszerhes szerzőjével szemben arra nem lehet hivatkozni.

[23] Rögzítette: a kereset annak megállapítására irányult, hogy „ex lege a törvény erejénél fogva az érintett „pince-részek” a felperesek tulajdonát képezik”. Mivel részlegesen a szomszéd földrészletre nyúló pincéről van szó, a feltárt körülmények az elsőfokú bíróság megítélése szerint a túlépítés tényállási elemeit merítik ki (rég. Ptk. 109-110. §). A felperesek tulajdonában álló préház ingatlannal az érintett pince szerves egységet képez. A régi Ptk. 95. § (1) bekezdése és 97. § (1) bekezdése alapján a felperesek földrészletének alkotórésze a pinceépület akkor is, ha az alperesek ingatlanai alá nyúlik. A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperesek elbirtoklás címén tulajdonjogot, illetve telki szolgalmi jogot az alperesek ingatlanain nem szerezhettek, azonban részítélettel döntött annak kimondásáról, hogy az alperesek tulajdonában álló perbeli ingatlanok földrészleteinek alá nyúló felperesi pinceépület-rész tulajdonjoga I-II. rendű felpereseket illeti túlépítés jogcímén.

[24] Az elsőfokú bíróság részítélete kitért arra is, hogy azért mellőzte N.M. igazságügyi földmérő tanúként történő ismételt idézését, mert az indítvánnyal érintett körben, miszerint a keresettel érintett pinceingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban feltűntethető-e földrészletként vagy egyéb önálló ingatlanként, nem tanú- avagy szakértői bizonyításra tartozó kérdés. Azt – megítélése szerint – alapvetően a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási jogszabályok, az ingatlanügyi és építésügyi hatóság okiratai alapján kell eldönteni.

[25] A felperesek, továbbá az I-VI. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét a túlépítés jogcímén tulajdonjogot megállapító részében – a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül – hatályon kívül helyezte; az ezt meghaladó részében az elsőfokú részítéletet helybenhagyta.

[26] Határozatának indokolása szerint az elsőfokú bíróság a részítélet alapjául szolgáló tényállást lényegében helyesen állapította meg, a döntése alapjául szolgáló jogi indokokat azonban a másodfokú bíróság csak részben találta helyesnek, ezért részben értett egyet az érdemi döntéssel. Jogszabálysértőnek és érdemében is téves találta az elsőfokú ítéletet a felperesek túlépítés jogcímén megállapított tulajdonszerzése tekintetében, ennek jogkövetkezménye azonban a részítélet e részében történő hatályon kívül helyezése, és ebből következően a felperesek dologi jogi igényre vonatkozó keresetének teljes egészében történő elutasítása volt.

[27] Kifejtette, hogy jelen esetben az elsőfokú bíróság nem egyszerűen eltért a felperesek által megjelölt elbirtoklás jogcímétől, és túlépítés jogcímén teljesítette a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet, hanem lényegében egy elő sem terjesztett keresetet bíralt el, teljesen figyelmen kívül hagyva a túlépítéssel összefüggésben vizsgálandó körülményeket, előterjeszthető igényeket, illetve az ilyen igények esetében a törvény által előírt, kötelezően irányadó aktív és passzív legitimáció szabályait. Az elsőfokú bíróság amellyel, hogy a döntése ebben a körben érdemben is téves volt, a másodfokú bíróság megítélése szerint megsértette a polgári perendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) Pp. 3. § (1) bekezdésében és 215. §-ában foglaltakat, amikor túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú részítéletet, ebben a részében, a régi Pp. 252. § (2)

bekezdése alapján hatályon kívül helyezte. Utalt arra az eljárási jogszabálysértés jellegéből adódóan, hogy egy elő nem terjesztett kereset vonatkozásában meghozott döntés került hatályon kívül helyezésre, nem szükséges az eljárás megismétlése, ezért mellőzte az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását.

[28] Egyetértett azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság elbirtoklás jogcímére alapított kereseteket elutasító döntésével, mind a tulajdoni igény, mind pedig a szolgalmi jog tekintetében. Kiindulási pontként rögzítette: a rendelkezésre álló szakvélemény alapján tényként állapítható meg, hogy a perbeli pince nem közterületről nyílik, az alperesek a per folyamán beszerzett szakvéleményekből szereztek pontos tudomást arról, hogy a pince minimálisan milyen mértékben nyúlik át az ingatlanjaikra a felszín alatt, valamint hogy az ingatlanjaik – ahogy természetesen valamennyi ingatlan – esetében a föld tulajdonára vonatkozó tulajdonjog kiterjed a föld mélyére, a földfelszín feletti térre is, ahogy ezt az EBH 2008.1861. számú döntés ezt kifejtette, illetőleg következik ez a régi Ptk. 96. §-ában foglaltakból is.

[29] Mindezek alapján – álláspontja szerint – a felperesek elbirtoklás útján abban az esetben szerezhették meg az alperesek ingatlanai egy részének tulajdonjogát, ha – figyelemmel az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott és alkalmazott régi Ptk. 121. § (4) és (5) bekezdéseiben foglaltakra is – olyan, földhivatal által záradékolt vázrajzot csatolnak, amivel igazolják, hogy az alperesek ingatlanaiból ezek az elbirtoklás útján megszerzendő ingatlanrészek tulajdonjogának változása az általuk állítottak szerint bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, az alperesek ingatlanai ilyen módon megoszthatóak, fennállnak tehát az elbirtoklással való tulajdonszerzés régi Ptk. 121. § (4) bekezdésében írt feltételei. Utalt arra, hogy a felperesek azonban elmulasztották annak igazolását, hogy az alperesek ingatlanai a felszín alatti részek vonatkozásában az általuk állított módon megoszthatóak, nem nyújtottak be ezt alátámasztó záradékolt megosztási vázrajzot, az általuk csatolt vázrajzok ugyanis a szolgalmi jog bejegyzésére, illetőleg a pince feltüntetésére vonatkoztak. Ezek hiányában pedig nem álltak fenn a szomszédos ingatlanok egy része tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének régi Ptk. 121. § (4) bekezdésben előírt törvényi feltételei.

[30] Ezen túlmenően helyesnek tartotta az elsőfokú bíróság hivatkozását arra is, hogy a per során derült ki, ténylegesen merre és minimálisan milyen mértékben nyúlik át a pince a szomszédos ingatlanokra, ekkor kerültek az alperesek abba a helyzetbe, hogy az ingatlanok föld alatti része vonatkozásában a tulajdoni jogaikat gyakorolhassák, és ezt követően a régi Ptk. 123. §-ában írt egyéves határidőben tiltakoztak az elbirtoklással történő tulajdonszerzés ellen. A felperesek elbirtoklásra alapított tulajdonjogi keresetét tehát e kettős indok miatt találta alaptalannak a másodfokú bíróság.

[31] Kifejtette a másodfokú bíróság, hogy következetes a bírói gyakorlat abban, hogy a szolgalom elbirtoklásával összefüggésben is vizsgálni kell, hogy a szolgáló telek tulajdonosa tudott-e a szolgalom gyakorlásáról, módjában állt-e egyáltalán az ellen tiltakozni. A Kúria Pfv.20.406/2020/10. számú ítéletének [43] bekezdése – egy hasonlóképpen föld alatt húzódó dologgal összefüggő jogvitában – kifejezetten ki is mondta, hogy ilyen esetben a szolgalom elbirtoklását állító felperesek akkor hivatkozhatnak arra, hogy joggyakorlásukat a szomszédos ingatlan tulajdonosa eltűrte, ha tudott arról. A kifejtetteknek megfelelően, a szolgalom elbirtoklására irányuló keresettel összefüggésben is a perben beszerzett szakvéleményből értesültek az alperesek arról, hogy a felperesek használják és milyen mértékben az ingatlanjaik földfelszín alatti részét, és ezt követően az egy éves határidőben ez ellen is tiltakoztak. Helyesnek találta ezért az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy nem voltak teljesíthetőek a telki szolgalom megállapítására és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kereseti kérelmek sem. E döntésnek alapjául szolgáló jogi indokokat azzal

egészítette ki a másodfokú bíróság, hogy e körben is vizsgálni kellett, hogy a szolgáló telkek tulajdonosai tudtak-e az ingatlan földfelszín alatti használatáról és módjukban állt-e tiltakozni ez ellen, mert a szolgálat elbirtoklását állító felperesek csak abban az esetben hivatkozhatnak alappal arra, hogy joggyakorlásukat a szomszédos ingatlan tulajdonosa eltűrte, ha arról ténylegesen tudott. Ezen indokok alapján egyetértett a másodfokú bíróság a szolgalmi jog elbirtoklására vonatkozó kereseti kérelmet elutasító elsőfokú döntéssel is, álláspontja szerint e kereset teljesítésének sem álltak fent a törvényi feltételei.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[32] A jogerős részítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával elsődlegesen a perrel érintett pince vonatkozásában tulajdonjoguk megállapítását, másodlagosan a telki szolgálat elbirtoklással történő megszerzésének megállapítását, harmadlagosan mindkét fokú részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[33] Állították: a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 3. § (3), (4) és (5) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, 166. §-át, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, a régi Ptk. 116. § (1) bekezdését, 121. § (1), (4) és (5) bekezdését, 123. §-át, 124. §-át, 166. § (1) bekezdését, 168. § (2) bekezdését, 172. §-át, továbbá az Inyvtv. 5. § (3) bekezdését és 12. § d) pontját.

[34] Előadták, hogy az eljárásban írásban és a tárgyalásokon szóban részletesen kifejtett indokaikat fenntartják. Idézték a régi Ptk. 116. § (1) bekezdését, 121. § (1), (4) és (5) bekezdését, valamint 123. §-át. Álláspontjuk szerint megfelelő záradékolt vázrajzzal igazolták az elbirtoklás ingatlan-nyilvántartási feltételeit azzal, hogy kérték ismételten tanúként megidézni a vázrajzot szerkesztő földmérőt, amelyet az elsőfokú bíróság utóbb nem teljesített, és nem is tájékoztatta a régi Pp. 3. § (3) bekezdésébe ütköző módon őket arról, hogy álláspontja szerint az általuk beszerzett és földhivatal által záradékolt vázrajz nem alkalmas a kereseti kérelem teljesítésére, illetve miért nem tartja szükségesnek a nevezett szakértő tanú ismételt meghallgatását. Utaltak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison történő átvezetéshez beszerezték a pince épületrész tekintetében az illetékes jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt, majd csatolták a záradékolt változási vázrajzokat. Érvelésük szerint mindezek értelemszerűen nem jelenthetik azt, hogy a perrel érintett pince ingatlanrészt ne lehetne az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetni és térképen ábrázolni, továbbá annak megosztását kérni, csak megfelelő időrendi sorrendben. Ebben körben hivatkoztak N.M. tanúvallomására is.

[35] Előadták, hogy 1979. június 11-étől voltak a tulajdonosai a v-i belterületi prэшáz megnevezésű ingatlanoknak, amely ingatlanból nyílik annak pincerésze. Az ingatlanra (pincelejárát elé) 1979-ben prэшázat létesítettek, ebbe beleépítették a pincelejárátot azzal, hogy „a prэшáz fala és lejárát van egybefoglalva”. A földhivatali nyilvántartásban a pince nem lett feltüntetve. Állították, hogy a pince létezéséről, nagyságáról, elhelyezkedéséről a VIII. rendű alperes önkormányzat tudott, mivel a peradatok alátámasztják azt is, hogy a pince feltüntetésre került az ún. önkormányzati pincetérképen is.

[36] Álláspontjuk szerint az érintett pince tulajdonjogát elbirtoklással megszerezték, és ennek alátámasztásaként hivatkoztak a Kúria Pfv.I.21.138/2014/7. számú határozatában foglaltakra. Előadták, hogy a „jelen esetben (is) a felperesi ingatlan közterületről nyílik (azzal, hogy a felperesek az ingatlanra később prэшázat építettek a pincebejáráthoz, a periratokhoz csatolt engedély és terv alapján) és annak (természetbeni) része a perrel érintett pince is.”

[37] Hivatkoztak az Inyvtv. 11. §-ára, külön kiemelték annak (5) bekezdését, és állították, hogy a földrészlettel együtt önálló ingatlan az Inyvtv. 11. § (5) bekezdése szerinti követelményeknek megfelelő pince. A pince pedig a prэшáz alkotórésze. Erre tekintettel pedig álláspontjuk szerint a régi Ptk. 121. § (4) bekezdésében előírt megosztási vázrajz és telekalakítási engedély nem szükséges az elbirtoklás ítéleti megállapításához, mivel „a perbeli pince (is) közterületről nyílik, ekként az „albetétben” önálló ingatlan részeként nyilvántartható az Inyvtv. 12. § d) pontja szerint.”

[38] Álláspontjuk szerint az eljáró bíróságok a régi Pp. 206. §-ának a megsértésével jutottak arra a következtetésre, hogy az alperesek korábban nem tudtak a perbeli pince elhelyezkedéséről és a felperesek pincehasználatáról, és az alperesek csak a perben beszerzett szakvéleményből értesültek arról, hogy a felperesek használják és milyen mértékben az ingatlanjaik földfelszín alatti részét. Ebben a körben hivatkoztak az I-II. rendű alperesek képviselőjének nyilatkozatára, a III. rendű és V. rendű alperes személyes előadására, továbbá a pert megelőzően beszerzett szakértői vélemények megállapításaira is.

[39] Az I., II., V. és VI. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős részítélet hatályában fenntartását kérték.

[40] A további alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[41] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[42] Kúria a jogerős részítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.

[43] Előre bocsátja a Kúria a felülvizsgálati eljárás lényegével és korlátaival kapcsolatban, hogy felülbírálati jogkörét az adott ügyben nem irányadó három kivételtől eltekintve a felülvizsgálati kérelem korlátján belül, a hatvannapos határidőben érkezett perorvoslati kérelemben – a következőkben kifejtettek szerint érdemi vizsgálatra alkalmas tartalommal – megjelölt jogszabálysértések vizsgálatával gyakorolhatja. A régi Pp. 272. § (1) és (2) bekezdése értelmében – miként azokat az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmezte – a jogerős ítélet több rendelkezését támadó, avagy több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel. Ezek a támadott határozat, a jogszabálysértés és azzal összhangban a megsértett jogszabályhely megjelölése, a jogorvoslati kérelem indokainak ismertetése és a Kúria döntésére irányuló határozott kérelem. Több jogszabálysértésre alapított felülvizsgálati kérelemnek valamennyi jogszabálysértés tekintetében teljesítenie kell az előzőekben bemutatott tartalmi elvárást, ellenkező esetben a tartalmilag hiányos felülvizsgálati kérelmet – vonatkozó részében – a Kúria nem vizsgálhatja érdemben. A régi Pp. 272. §-át 2012. szeptember 1-jei hatállyal módosító, az igazságügyi és közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2012. évi CXVII. törvény 9. §-a és 17. §-a eredményeként a 2012. október 31. után jogerőre emelkedett határozatok ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmek kötelező tartalmi eleme – egyebek mellett – a megsértett jogszabályhely megjelölése, amelyet – az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolásból kitűnően – konkrétan, a

jogforrás, a paragrafusszám, az esetleges bekezdések és pontok számának megadásával kell meghatározni, követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának.

[44] Megjegyzi a Kúria, hogy a régi Pp. 272. § (3) bekezdése értelmében egyedül akkor térhet el a felülvizsgálati kérelemben tévesen megjelölt konkrét jogszabályhelyektől az állított jogszabálysértések vizsgálata során, ha e körben nyilvánvaló, azonosítható elírás történt. Jelen ügyben e szabály alkalmazására nem volt mód.

[45] A Kúria hangsúlyozza azt is, hogy a felülvizsgálati eljárás rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a jogerős ítélet [rég Pp. 270. § (2) bekezdés], ebből következően a felülvizsgálati kérelemnek a jogerős ítéletben kifejtettekkel szemben kell érvelést tartalmaznia, mégpedig a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalommal. Nem fogadható el és nem értékelhető a felülvizsgálati eljárásban, amennyiben a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél csupán visszautal az eljárás korábbi szakaszaiban készült iratai tartalmára.

[46] Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel nem vizsgálhatta érdemben a Kúria a felülvizsgálati kérelem hivatkozásait, visszautalásait az első- és másodfokú eljárásban előterjesztett előkészítő iratokra és az ott megtett nyilatkozatokra.

[47] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a régi Pp. 3. § (4) és (5) bekezdésének, 164. § (1) bekezdésének és 166. § (1) bekezdésének a megsértését is állították, de egyáltalán nem fejtették ki, hogy álláspontjuk szerint ezen eljárási szabályokat a jogerős ítélet mennyiben és milyen okból sérti. Az előzőekből következően az e rendelkezések megsértésével kapcsolatos jogi indokok előadásának elmaradása zárta ki a felülvizsgálati kérelem érdemi vizsgálatát e hivatkozott jogszabálysértések tekintetében.

[48] A felperesek tévesen állították a régi Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértését. E rendelkezés alapján ugyanis nem terhelte olyan előzetes tájékoztatási kötelezettség az eljárási bíróságokat, amit a felperesek a felülvizsgálati kérelmükben sérelmeztek, hogy az általuk beszerzett és földhivatal által záradékolt vázrajz alkalmas-e az elbirtoklás útján megszerzendő ingatlanrészek tulajdonjoga változása állítottak szerinti ingatlannyilvántartási bejegyzésére. Egyrészt ugyanis a bizonyítékokat a bíróságnak nem előzetesen, hanem az érdemi határozatában kell értékelni, másrészt az alperesek ingatlanainak keresetben állított megosztása (megoszthatósága) nem is bizonyítandó ténykérdés, hanem alapvetően jogkérdés.

[49] A felperesek alaptalanul állították a régi Pp. 221. §-ának a megsértését is. A jogerős részítélet a perben érvényesített és a részítélettel el is bírált kereseti kérelmek vonatkozásában az indokolását tekintve is teljes. Utóbbi kiterjed az ellenkérelmekre és a tényállás megállapításán túl a vonatkozó anyagi és eljárásjogi jogszabályok helyes alkalmazásával jogilag is megalapozza a rendelkező részt. A jogerős részítélet kitért arra és részletesen elemezte, hogy a konkrét esetben a felperesek által előterjesztett és elbírált keresetet a megjelölt jogalapokon miért tartja alaptalannak. Az elsőfokú ítélet indokolása a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelően kitért arra is, hogy miért mellőzte N.M. igazságügyi földmérő szakértő tanúként történő ismételt idézését, amivel a jogerős ítélet indokaiból kitűnően a másodfokú bíróság is

egyétértett. A Kúria a fentiekre tekintettel csak megjegyzi, hogy az Alkotmánybíróság a 3354/2020. (X. 14.) AB határozat [25] bekezdésében és a 3169/2019. (VII. 10.) AB határozat [32] bekezdésében kifejtette, a bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásait is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása.

[50] Az ügy érdemét tekintve a Kúria megítélése szerint a jogerős részítélet az irányadó tényállás alapján a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi rendelkezések megsértése nélkül utasította el a felperesek elbirtoklás jogcímére alapított tulajdonjogi és szolgalmi jog alapítása iránti kereseti kérelmét is.

[51] Ezekkel kapcsolatban a Kúria leszögezi, hogy az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló felmérési rajzok és beszerzett szakvélemény alapján aggálytalanul és helyesen állapították meg, hogy a perbeli pince nem közterületről, hanem a felperesek prэшázából nyílik. Ennek ellenkezőjét a felperesek felülvizsgálati kérelmükben alaptalanul állították, a felülvizsgálati kérelmük [17] pontjában foglalt saját tényelöadásuk önmagában is azt támasztja alá, hogy a perbeli pince nem közterületről nyílik. A fentiek miatt alaptalanul hivatkoztak a felülvizsgálati kérelmükben a Kúria Pfv.I.21.138/2014/7. számú határozatára, tekintve, hogy az annak alapjául szolgáló tényállásban valóban közterületről nyíló pince szerepelt, ellentétben a perbeli tényállással.

[52] A Kúria a per érdemét illetően hangsúlyozza, hogy elöjáróban tisztázásra szorul az, hogy pince az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályok szerint mennyiben minösülhet egyáltalán önálló ingatlannak. Az Inyvtv. 12. §-a szerint a földrészleten kívül, önálló ingatlanként kell nyilvántartani – egyebek mellett – a közterületről nyíló pincét, függetlenül annak rendeltetésétöl. Ebböl következöen, amennyiben maga a közterületröl közvetlenül nyíló pince már az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon van nyilvántartva, akkor elvileg az elbirtokolható. Az adott esetben azonban tényként volt megállapítható, hogy nem egy közterületre nyíló pincéröl van szó, a perbeli ingatlan egy prэшáz rendeltetésű ingatlan, amelyböl nyílik a perbeli pince, tehát ebben a minöségében közterületre nyíló pinceként nincs, nem lehet nyilvántartásban.

[53] A pince az Inyvtv. 12. § a) pontja szerint egyébként is lehet önálló ingatlan, ha az nem csak, vagy részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona, vagy ha az a földrészlet tulajdonosának a tulajdona és a tulajdonos annak az ingatlant-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kéri. Ez a szabály azt jelenti, hogy arra van lehetőség, hogy a pince létesítöjének az ingatlan tulajdonosával kötött megállapodás alapján, vagy pedig a földrészlet tulajdonosának a saját kérésére, hogy a földrészlet alatt húzódó pince önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön. Azonban egyrészeröl ez nem volt a per tárgya, másrészeröl ez egyébként is közigazgatási-ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgyat képezheti.

[54] Az adott ügyben abban kellett állást foglalni az eljáró bíróságoknak, hogy elbirtoklás jogcímén lehet-e egy pincét az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetni. A régi Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dologt sajátjaként, ingatlan esetében 15, más dolog esetében 10 éven át szakadatlanul birtokolja. Föszabályként tehát elbirtokolni csak önálló ingatlant, vagy annak adott tulajdoni hányadát lehet. A régi Ptk. 121. § (4) bekezdése szerint ingatlan tulajdonját elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére

vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg. Ez a szabály azonban egyértelműen csak a földrészletre vonatkozik, amelyből következően önállóan nem lehet elbirtokolni a földrészlet alkotórészét képező és egyébként az ingatlan-nyilvántartásban önállóan külön nem feltüntetett épületet, alépítményt (pincerészt). Ezért az elsőfokú bíróság az ítéletének [49] bekezdésében helyesen mutatott rá, hogy az alperesek védekezése helytálló volt a tekintetben, hogy önálló ingatlanként a felperesek elbirtoklási keresetének tárgya nem tüntethető fel.

[55] Mivel a perbeli ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi szám alatt és az ingatlan-nyilvántartási térkép által rögzítetten vannak nyilvántartva, elbirtoklással nem jöhet létre olyan ingatlan tulajdon, ami az ingatlan-nyilvántartásban nincs nyilvántartva, vagy amelynek a kialakítása nem felel meg a telekalakítási szabályoknak, ahogyan azt a jogerős részítélet indokolásának [17]-[18] bekezdései is tartalmazzák. Lényegében arra is helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy mivel a pince bejárata a felperesek földrészletén húzódik, ezért a felperesek legfeljebb szintén ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében azt kérhették volna, hogy az ő ingatlanukon a tulajdoni lapon tüntessék fel, hogy az ingatlanhoz tartozik, vagy annak részét képezi a perbeli pince.

[56] A felperesek másodlagos keresetével kapcsolatban a Kúria kiemeli, hogy elvileg pincehasználat valóban képezheti telki szolgalmat tárgyát. A régi Ptk. 166. § (2) bekezdése szerint telki szolgalmat alapján az ingatlan mindenkor birtokosa – egyebek mellett – pince létesítése érdekében is alapíthat telki szolgalmat, amely alapja a felek telki szolgalommal kapcsolatos megállapodása, vagy pedig a telki szolgalomnak az elbirtoklással történt megszerzése. Ezt erősíti meg az Inyvtv. 11. § (5) bekezdése is, amely szerint azt a pincét, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik és szolgalmi jog alapján más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik, azzal a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, amelyen a bejárata van. Ez a szabály utal ugyanis arra, hogy lehet szolgalmi jogot alapítani az idegen földrészlet alá átnyúló pincére.

[57] Ebből következően a felperesek a pincének az ingatlanuk alatt fekvő részen túlnyúló részére szolgalmi jogot szerezhettek volna (nem tulajdonjogot), azonban ehhez vizsgálni kellett azt, hogy a pinceszolgalmat elbirtoklásának a törvényi feltételei fennállnak-e. Ezzel kapcsolatban helyesen mutattak rá az ügyben eljáró bíróságok – utalva a Kúria Pfv.I.20.406/2020/10. számú döntésében foglaltakra –, hogy az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn, amennyiben a szolgáló telek tulajdonosa a szolgalmoszerű használatról nem tudott és megfelelő gondosság mellett sem kellett tudnia róla. Ez a jogértelmezés összefügg azzal, hogy az elbirtoklás egyik feltétele az – szolgalmat esetében is –, hogy a szolgalmat gyakorlója ezt véglegesnek tekintse, másrészt pedig, hogy az elbirtokláshoz szükséges megnyilvánulás egyik feltétele, hogy a szolgalmoszerű gyakorlás a kívül világ számára megjelenjen, vagyis arról a tulajdonosnak megfelelő gondosság mellett tudnia kelljen. Ennek hiányában ugyanis fogalmilag nem beszélhetünk arról, hogy a tulajdonos a tulajdonosi jogait az elbirtoklási idő alatt nem gyakorolta.

[58] Következésképp mindaddig, amíg az alperesek nem tudtak arról, hogy a perbeli pince a valóságban átnyúlik az ő tulajdonukban álló földrészlet alá is, nem voltak, nem is lehettek abban a helyzetben, hogy ezzel kapcsolatban tiltakozzanak, így az elbirtoklás feltételei be sem következtek.

[59] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet a bizonyítékok jogszabálysértő értékelésével [régi Pp. 206. § (1) bekezdés] állapította meg, hogy az alperesek korábban, a pert megelőzően nem tudtak a perbeli pince elhelyezkedéséről és a felperesek pincehasználatáról.

[60] Ezzel kapcsolatban a Kúria hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati eljárásban – a felülvizsgálati kérelem rendkívüli perorvoslat jellegéből következően – nincs helye a bizonyítékok ismételt egybevetésének és felülmérlegelésének (BH 2013.119., BH 2002.29.). A jogerős ítélet akkor tekinthető megalapozatlannak a tényállás megállapítása körében és bírálható felül jogszabálysértés miatt a régi Pp. 206. §-a alapján, ha a tényállás iratellenes, a bizonyítékok mérlegelésének eredménye okszerűtlen. A bizonyítékok mérlegelése abban az esetben tekinthető okszerűtlennek, ha az adott bizonyítékokból kizárt volt a másodfokú bíróság által elfogadott következtetés. Amennyiben a beszerzett bizonyítékok értékelésének eredményeként lehetséges volt, vagyis nem volt kizárt az adott tényállás megállapítása a logika szabályai szerint, az ítéleti tényállás nem bírálható felül, akkor sem, ha a felülvizsgálati eljárásban eljáró bíróság a bizonyítékok egybevetésével más ténybeli következtetésre jutna. A felülmérlegelés tilalmát áttörni engedő hiba, nyilvánvalóan okszerűtlen következtetés tehát akkor állapítható meg, amennyiben a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülbírált ítélettől eltérő következtetésre lehetne jutni (BH 2013.119., BH 2006.403.).

[61] Ezzel kapcsolatban a Kúria hangsúlyozza, hogy az eljáró bíróságok az alperesek tudomásszerzése kapcsán a rendelkezésre álló valamennyi okirati bizonyítékot értékelték, ideértve a beszerzett szakvélemények megállapításait is, továbbá a szerződő felek személyes meghallgatása során előadottakat is figyelembe vették, vagyis ennek során már maradéktalanul a mérlegelési körükbe vonták a felperesek felülvizsgálati kérelmében hivatkozott körülményeket is. Mindezek értékelésével jutottak arra a következtetésre, hogy az alperesek lényegében csupán a per során értesültek arról, hogy a felperesek használják és milyen mértékben az ingatlanjaik földfelszín alatti részét, korábban sem a pince nagysága, sem annak valós kiterjedése nem volt ismert számukra. Mindebből következően a jelen ügyben a felülvizsgálni kért részítélet a régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti elveknek megfelelően, nem iratellenesen állapította meg, hogy korábban az alperesek a felperesi használatról nem tudtak, így nem is voltak abban a helyzetben, hogy a használat ellen tiltakozzanak. A jogerős részítéletnek ebben a körben nem volt a felülmérlegelés tilalmát áttörni engedő hibája: sem iratellenesség, sem logikai ellentmondás, sem pedig nyilvánvalóan okszerűtlen következtetés.

[62] A fentiek miatt a jogerős ítéletnek az elsődleges kereset elutasításának másodlagos indokolása, egyúttal pedig a másodlagos kereset elutasításának indokolása is jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy az alperesek a tudomásszerzésüket követően haladéktalanul tiltakoztak, ami kizárja az elbirtoklás együttes törvényi feltételeinek a bekövetkezését.

[63] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[64] A Kúria az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a felülvizsgálati eljárásban is pervesztes felpereseket a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése és 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő I., II., V. és VI. rendű alperesek áfa nélküli összegben felszámított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére. A Kúria ezek

összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján az irányadó pertárgyérték alapján és a kifejtett jogi képviseleti tevékenységgel arányosan határozta meg.

[65] A Kúria a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 78. § (4) bekezdése, valamint az Itv. 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése, továbbá a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (1) bekezdése alapján határozott. A Kúria az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatja a felpereseket, hogy az illetéket az Állami Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetniük, megfizetése során közleményként fel kell tüntetni: a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának ügyszámát és a fizetésre kötelezésre kötelezett adóazonosító számát. A Kúria az IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján figyelmezteti a felpereseket, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizetik meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerinti késedelmi pótlékot kell fizetniük.

[66] A részítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

[67] A Kúria a döntését tárgyaláson kívül hozta meg.

A döntés elvi tartalma

[68] Megalapozatlan a telki szolgálat elbirtoklása iránti kereset, ha a szomszédos ingatlan tulajdonosa az ingatlan használatáról – annak jellegéből fakadóan – nem is tudhatott.

Budapest, 2023. február 28.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző