

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Fancsali Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Orbán György ügyvéd által képviselt alperes ellen - akinek pernyertessége érdekében a perbe beavatkozott a dr. Muraközi Gergely ügyvéd által képviselt beavatkozó - birtokháborítás megszüntetése, valamint szolgálat elbirtoklásának megállapítása iránt a Tapolcai Városi Bíróságon 5.P.20.326/2009. számon folyamatban volt perében a Veszprém Megyei Bíróság 2011. február 1-jén meghozott 1.Pf.21.052/2010/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 26. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 1.Pf.21.052/2010/5. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi; az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával B. Város jegyzőjének 2/1485-2/2008. számú határozatát megváltoztatja és az alperes birtokvédelem iránti kérelmét, valamint az alperes viszontkeresetét elutasítja.

Mellózi a felperes első- és másodfokú eljárási költségben való marasztalását és kötelezi az alperest, hogy - 15 nap alatt - fizessen meg a felperesnek 55.000 (ötvenötezer) forint elsőfokú, továbbá 25.000 (huszonötezer) forint másodfokú eljárási költséget. Kötelezi az alperest, hogy - 15 nap alatt - fizessen meg a felperesnek 150.000 (Egyszázötvenzer) forint felülvizsgálati eljárási költséget; egyúttal kötelezi a felperest, hogy leletezés terhe mellett - 8 nap alatt - rójon le 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás az alábbi:

A b-i 9. helyrajzi számú ingatlan 1958-tól 1977-ig a K. V. tulajdonában állt és szolgálati lakásként üzemelt, majd üdülővé alakították át. Később az ingatlan a Dél-dunántúli K. V.

tulajdonába került és 1989-től 1996-ig nyaralók fogadása céljából bérelte az épületet az M. Kft. Ezt követően ismét a Dél-dunántúli KV dolgozói használták az üdülőt - szezonális jelleggel nyaranta - 2000-ig. Ezután az ingatlan használaton kívül volt. A B. K. Kft. - beavatkozó - 1993-ban szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, majd 2007. június 22-én azt eladta az alperesnek.

Az ingatlant 2000-ig használói a b-i 15/2. helyrajzi számú ingatlanon keresztül közelítették meg gyalogosan és gépkocsival is. A 15/2. helyrajzi számú kivett áruházzal, udvar megnevezésű ingatlan 1967-től a T. és Vidéke ÁFÉSZ (a továbbiakban: ÁFÉSZ) tulajdona volt, majd az 1970-es években ABC áruházzal építettek a korábban a 9. helyrajzi számú ingatlant és a 71. számú főutat összekötő út nyomvonalára. Az ABC áruház megépítését követően a 9. helyrajzi számú ingatlan és a 71. számú főút közötti összeköttetést az ABC áruház mögötti nyomvonalon haladó út biztosította. 1973 után az ABC áruház mögötti átjárást az ÁFÉSZ megszüntette és ezt követően a 14. helyrajzi számú útról az ABC áruház parkolóján keresztül lehetett megközelíteni a 71. számú főutat.

A felperes ügyvezetője a 15/2. helyrajzi számú ingatlant megvásárlásakor megtekintette. A 9. helyrajzi számú ingatlan javára és a 15/2. helyrajzi számú ingatlan terhére a tulajdoni lapon átjárási szolgalmi jog vagy más, az ingatlant terhelő jogosultság nem volt bejegyezve.

A 9. helyrajzi számú ingatlanról a 15/2. helyrajzi számú ingatlanon való átjárás 2008 novemberéig volt akadálymentes, ekkor a felperes kerítést létesített. Az alperes az átjárás akadályoztatása miatt az önkormányzat jegyzőjétől birtokvédelmet kért. A jegyző a birtokvédelem iránti kérelmének helytadott, mert a birtoklás tényére alapozottan a birtokvédelem megillette.

A felperes keresetében a jegyző határozatának megváltoztatását: az alperes birtokvédelem iránti kérelmének elutasítását kérte.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte annak megállapítását, hogy elbirtoklás jogcímén a 15/2. helyrajzi számú ingatlan terhére gyalog és gépjárművel való átjárási szolgalmi jogot szerzett, figyelemmel arra, hogy az 1960-as évektől rendszeresen a felperes ingatlanán keresztül közelítették meg a 9. helyrajzi számú ingatlant annak mindenkorai használói.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes birtokháborítás megszüntetése iránti kereseti kérelmét elutasította, egyben az alperes viszontkeresetének helytadva megállapította, hogy a b-i 9. helyrajzi számú ingatlant a b-i 15/2. helyrajzi számú ingatlan terhére gyalog és gépkocsival gyakorolható átjárási szolgalmi jog illeti meg. Megkereste a földhivatalt a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt. Indokolásának jogi okfejtése szerint a 9. helyrajzi számú ingatlan birtokosai az ingatlanuk

megközelítésére gyalogosan és gépjárművel a 15/2. helyrajzi számú ingatlant használták az 1976-tól 1986-ig tartó időszakban; az alperes jogelődei az átjárási szolgalmi jogot szakadatlanul tíz éven keresztül gyakorolták. Úgy ítélte meg, hogy a felperesnek - amennyiben kellő körültekintéssel jár el a szerződés megkötésekor - észlelni kellett volna, hogy az alperes ingatlana kizárólag az általa megszerzett ingatlanon keresztül közelíthető meg. Ebből adódó következtetése szerint a szolgalmi jog gyakorlása nem minősül birtokháborításnak, a felperes keresete megalapozatlan, azaz az alperest a birtokvédelem megilleti; a viszontkereset alapos.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - lényegében annak helyes indokai alapján - helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán a per anyagából a következőket emelte ki: Önmagában az a tény, hogy az üdülőt szezonálisan, tavasztól ősziig használták, nem zárja ki a szolgalmi joggyakorlás megállapíthatóságát. Tény, hogy az ABC áruház előtti részen betonozott a parkoló, „így látható nyomvonalról nem lehet beszélni”, továbbá a felperes tulajdonszerzésekor az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezve az ingatlant terhelő szolgalmi jog. Kizárólagos alapon azonban következtetni lehetett arra, hogy csak a felperes ingatlana felől lehet járművel megközelíteni az alperes ingatlanát, mivel a 14. helyrajzi számú út olyan keskeny, hogy gépkocsival való közlekedésre nem alkalmas. Ezért a felperes tudatának át kellett fognia azt, hogy az ingatlana átjárási jog gyakorlására szolgál. Az eljárás során a felperes nem bizonyította, hogy szívésségen alapuló átjárási jogról van szó. Az elsőfokú bíróság a bizonyítatlanság jogkövetkezményeit helyesen értékelte a felperes terhére.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását: a viszontkereset elutasításával a keresete teljesítését; másodlagosan az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Hivatkozása szerint az eljáró bíróságok az irányadó jogszabályokból helytelen jogi következtetést vontak le, tévesen állapították meg, hogy a szolgalmi elbirtoklásának törvényi feltételei fennállnak. Megismételt érvelése szerint az ingatlanon jóhiszeműen ellenérték fejében az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartástól eltérő állapotról nem tudott és arról a körülményekből sem kellett tudnia a szerződéskötéskor. A szívésségi alapon engedélyezett alkalomszerű használat önmagában kizárja az elbirtoklás megállapítását.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdése és a Pp. 275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a másodfokú ítéletnek azt a megállapítását sérelmezi, hogy nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek, és ezért a szolgalmi jog elbirtoklása a Ptk. 121.§ (5) bekezdése alkalmazásának hiányában megállapítható.

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság által e körben kifejtett jogi érveléssel nem ért egyet.

A bírói gyakorlat a szolgalom elbirtoklása során is alkalmazza a Ptk. 121.§ (5) bekezdés rendelkezéseit. Ehhez képest az első- és a másodfokú bíróságnak mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperes jóhiszemű jogszerzőnek minősült-e a vétel időpontjában.

Az eljáró bíróságok a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján megalapozatlanul jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes tulajdonszerzésekor a körülmények arra utaltak: az ingatlant átjárás céljára használják. A másodfokú bíróság maga is megállapította, hogy az átjárásnak nem volt látható nyomvonala, hiszen az ABC áruház előtti részen egy lebetonozott parkoló van. A kizárásos alapon való következtetése nem elegendő annak megállapítására, hogy a felperes a szerződéskötéskor nem járt el kellő körültekintéssel, jogszerzése nem jóhiszemű.

A Ptk. 121.§ (5) bekezdését alkalmazva, ha az elbirtokló a szolgalmi jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, e jogára nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerzett. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5.§ (3) bekezdése a Ptk. e szabályával összhangban úgy rendelkezik, hogy a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást az ellenkező bizonyításáig az oda bejegyzett jogok és tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér.

Az Inytv. 5.§ (1)-(3) és (5) bekezdései rendelkeznek az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről, amely szerint az ingatlan-nyilvántartás, ha a törvény kivételt nem tesz, a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását közhitelesen tanúsítja: ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve, ha valamely ténnyt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A közhitelességből következően az ingatlan-nyilvántartáshoz közbizalmi hatás fűződik: aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva köt szerződést, jogszerzése védelemben részesül abban az esetben, ha a szerző jóhiszemű. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a

jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bíz, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A kellő körültekintés körében szükséges az ingatlan-nyilvántartás tartalmának, továbbá a valóságos helyzetnek a megismerése is. Az ingatlan tulajdonjogát megszerezni kívánó fél részéről a kellő körültekintés körében elengedhetetlenül szükséges a tulajdoni lap, az ingatlan-nyilvántartási térkép megismerésén túl az ingatlan természetbeni állapotának megtekintése is. Abban az esetben, ha megbizonyosodik arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot eltér a valóságos helyzettől, tehát például a vételkor tudja, hogy a földrészletet mások az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jog hiányában ugyan, de átjárás céljára használják, nem hivatkozhat a Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglaltakra.

Az adott esetben a körülmények nem utaltak átjárásra. A felperesnek nem volt kötelessége vizsgálni az iránt, hogy a szomszédos ingatlanok hogyan csatlakoznak a közúthoz, és a szomszédok milyen módon járnak be ingatlanaikra, különös tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlan elhanyagolt, lakatlan állapotban volt.

Következésképpen a felperesnek az adásvételkor az ingatlan-nyilvántartás helyességét illetően nem merülhetett fel aggálya, ezért vele szemben a Ptk. 121.§ (5) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosult nem érvényesítheti a jogát; a felperessel mint jóhiszemű szerzővel szemben az átjárási szolgalom elbirtoklására nem lehet hivatkozni.

A felperest tulajdonosként a Ptk. 98.§-a szerint megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem. Ehhez mérten az alperes a felperes ingatlanán való átjárással birtokháborítást követett el a Ptk. 188.§ (1) bekezdése, valamint a 192.§ (3) bekezdése szerint.

A Legfelsőbb Bíróság - a fent kifejtettekre tekintettel - a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozott: a felperes keresetének helytadva az alperes viszontkeresetét elutasította.

A szolgalom, mint dologi hatályú jogosultság vagyoni értékű jog, így annak értéke meghatározható. A viszontkereset tárgyának értékét a Pp. 24.§ (2) bekezdés e) pontjában foglaltak megfelelő alkalmazásával kell megállapítani. A Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 26.§-a alapján a viszontkeresettel érintett szolgalom értéke 1.100.000 forint, míg a birtokháborítás tárgyában a meg nem határozható perérték az

illetékekről szóló 1993. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39.§ (3) bekezdés d) pontja szerint a felülvizsgálati eljárásban 600.000 forint.

A másodfokú bíróság a viszontkereset értékét tévesen állapította meg 250.000 forintban, azonban a pertárgy értékének téves megállapítása a felülvizsgálati eljárásban a jogerős ítéletre visszahatóan, erre irányuló kérelem hiányában, nem érinthető (EBH1999.96.). Ez viszont nem jelenti azt, hogy a felülvizsgálati értéket a Legfelsőbb Bíróság is a tévesen megállapított értéken veszi figyelembe. Mindezeket figyelembe véve kötelezte az alperest, hogy a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján fizesse meg a felperes első-, és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási költségeit [32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bek.].

A Legfelsőbb Bíróság az Itv. 74.§ (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest leletezés terhe mellett további 36.000 forint felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére, figyelemmel arra, hogy az összesen 1.700.000 forintos felülvizsgálati érték 6%-ának megfelelő 102.000 forint helyett csupán 66.000 forint illetéket rótt le.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011. november 30.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró