

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Szentkirályi László ügyvéd által képviselt felperesnek Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd által képviselt I. rendű, dr. Bende Miklós ügyvéd által képviselt IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, VII. rendű, VIII. rendű, IX. rendű, X. rendű, dr. Szüle József ügyvéd által képviselt XI. rendű alperesek ellen útszolgálmón alapítása iránt a Kecskeméti Városi Bíróságon 22.P.20.365/2007. számon folyamatban volt, majd a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon 2010. március 30-án 2.Pf.21.832/2009/22. szám alatt befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes 125. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.21.832/2009/22. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A 01181/21. hrsz-ú, 2245 m² területű, szántó művelési ágú ingatlan korábban a K. Egyesült Mezőgazdasági Szakszövetkezet tulajdona volt, melynek használatát néhai B. I.-nak átengedte. B. I. az általa birtokolt területből az I. rendű alperesnek haszonbérbe adott 364 négyszögöl területet, amelyet az I. rendű alperes bekerített és művelt. Ebből az ingatlanból a föld visszaigénylési lehetőségekre figyelemmel történt telekmegosztás során N. S.-né 1992. március 26-i megosztási vázrajza alapján a 01181/28. és a 01181/29. hrsz-ú ingatlanokat alakították ki. Az utóbbi ingatlan tulajdonjogát az 1983. november 25-én kelt határozattal az I. rendű alperes részarány kiadás jogcímén szerezte meg. A 01181/29. hrsz-ú, 1297 m² térmértékű ingatlan a 01187/2. hrsz-ú közúthoz kapcsolódóan saját használatú úttal nyert kialakítást, amit bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt az utat az I. rendű alperes kapuval lezárta.

A 01181/28. hrsz-ú ingatlan ekkor még a K. Egyesült Mezőgazdasági Szakszövetkezet tulajdonában maradt. A 01181/29. hrsz-ú ingatlan mellett helyezkedett el a közúti összeköttetéssel nem rendelkező 01181/18. hrsz-ú ingatlan, amely néhai Balogh István és társai tulajdona volt. Ennek a megosztása az 1992. augusztus 24-i határozattal történt meg, amelynek alapjául ugyancsak N. S.-né földmérő 1992. március 27-én készült vázrajza, valamint az 1992. március 31-i adásvételi és közös tulajdont megszüntető szerződés szolgált.

A szerződésben B. I. eladó az I. rendű alperes gyermekére (D. Gy.) ruházta át a megosztással kialakított 01181/31. hrsz-ú ingatlant, amely az I. rendű alperes 01181/29. hrsz-ú ingatlana mögött húzódik, a közútra kijáráttal nem rendelkezik. Az I. rendű alperes az ingatlanán lévő saját használatú úton biztosítja a fia tulajdonában álló ingatlan megközelítését a közútra, anélkül hogy az ingatlan mindenkori birtokosa javára útszolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték volna.

Az 1992. március 27-i megosztási vázrajzon feltüntetett és 01181/30. hrsz. alatt kialakított ingatlan közös tulajdonú ingatlan volt, melyből B. I. 4225/5375 tulajdoni hányadának tulajdonjogát tartás jogcímén 1994. november 17-én a felperes szerezte meg.

A 01181/30. hrsz-ú ingatlan megközelítését az I. rendű alperes a korábbi használatnak megfelelően a tulajdonában álló 01181/29. hrsz-ú ingatlanon lehetővé tette akként, hogy az egyébként lezárt kapun B. I.-t beengedte. Ha nem volt otthon, akkor B. I. az ingatlanát az annak másik oldalán elhelyezkedő: 036/15. - jelenleg 2714. - és a 036/16. - jelenleg 27013. - hrsz-ú ingatlanon, az ún. Sz.-féle bejáróúton vagy a XI. rendű alperes jogelődjének a szintén szomszédos 01181/28. hrsz-ú ingatlanán keresztül közelítette meg.

Az I. rendű alperes a felperes részére az átjárást nem biztosította, ezért a felperes egy ideig a 01181/28. hrsz-ú ingatlanon, majd az ún. Sz.-féle bejárati úton járt be az ingatlanára.

A III. rendű alperes a 01181/30. hrsz. alatti ingatlanból 580/5375 tulajdoni hányadot a felperestől, a korábbi II. rendű alperes az ingatlan társtulajdonosától 570/5375 tulajdoni hányadot szerzett meg, a felperes pedig csereszerződéssel a 01181/30. hrsz-ú ingatlanból 600/5375 tulajdoni hányadot ruházott át. E tulajdon-átruházások eredményeként a 01181/28. hrsz-ú ingatlan területe 948 m²-ről 2698 m²-re változott. A felperes 01181/30. hrsz-ú ingatlanából értékesített terület a közúthoz képest a 01181/28. hrsz-ú ingatlan belső részéhez kapcsolódik, a közúttal merőlegesen és azzal párhuzamosan.

A II-III. rendű alperesek az ekként létrejött 01181/28. hrsz-ú ingatlanukat körbekerítették.

A 01181/28. hrsz-ú ingatlan kerítésének a közútra merőleges egyik oldalán helyezkedik el az I. rendű alperes 01181/29. hrsz-ú ingatlana és az azon kialakított út;

a másik oldalán a közúttal közvetlenül szomszédos és a IV-V. rendű alperesek tulajdonában álló 27014. hrsz-ú, mögötte pedig a VI-X. rendű alperesek tulajdonában álló 27013. hrsz-ú ingatlan. Az utóbbin kialakított út található, amely a felperes tulajdonában maradt 01181/30. hrsz-ú ingatlan telekhatárát megelőzően lezárt kapuban végződik.

A IV-X. rendű alperesek a bejáróútjuk közútra vezető bejáratát is kapuval zárták le. A felperes a IV-X. rendű alperesek kapuján jár be jelenleg úgy, hogy a XI. rendű alperes és családja azon alkalmanként beengedik.

A felperes keresetében kérte a szükségbeni út szolgalmának megállapítását és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését az I. rendű alperes tulajdonában álló 01181/29. hrsz-ú ingatlanra. Kérte az ingatlanának megközelítésére alkalmas másik két lehetséges ingatlan tulajdonosainak perbevonását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság - kiegészített - ítéletében az I. rendű alperes 01181/29. hrsz-ú ingatlanán átjárási szolgalmat alapított a 01181/30. hrsz-ú ingatlan mindenkori birtokosa javára gyalogosan és gépjárművel - időbeli és személyi korlátozás nélkül - az ítélet I. számú mellékletét képező: Cs. V. I. igazságügyi földmérő szakértő 2008. július 28-án készített „A” megjelölésű vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint jelenleg is útként nyilvántartott területre. Az I. rendű alperest ennek túrésára kötelezte. Megkereste az illetékes földhivatalt az átjárási szolgalmi jog bejegyzése végett. Az I. rendű alperes értékcsökkenés megfizetésére irányuló „vizontkeresetét” elutasította és rendelkezett a perköltség viselése tárgyában.

A felperes és a IX. rendű alperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság ítéletében - egyebek mellett - az átjárási szolgalm alapítására vonatkozó fellebbezett rendelkezést azzal hagyta helyben, hogy az I. rendű alperes 15 nap alatt a szolgalmi út használatát biztosító kapukulcsot köteles a felperes részére átadni, a felperes pedig a kulcs átadásától számított 60 napon belül a saját költségén köteles a szolgalmi út belső végén a bejárást szolgáló kapu nyitására akként, hogy a kapu az ingatlana felé befelé nyíljon és a felperest 15 nap alatt 100.000 forint értékcsökkenés fizetésére kötelezte.

A jogerős ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy mivel a felperes ingatlana nincs összekötve közúttal, annak mindenkori birtokosa javára a

szóba jöhető ingatlanok közül az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlant terhelő átjárási szolgálat alapításának (Ptk. 167. §) van helye.

A másodfokú bíróság kiemelte, hogy az igazságügyi földmérő szakértő szakvéleménye, a perben feltárt egyéb tények és körülmények mérlegelésének eredményeként a felperes ingatlanának leggazdaságosabb, legcélszerűbb megközelítését a szakértő által „A”-ként jelzett megoldás, az I. rendű alperes ingatlanára alapított útszolgálat biztosítja. Ennek előnyei: a legkisebb „hossz- és területigénybevétel”, a legkisebb „területi alapú forgalmi értékcsökkenés” és a legkisebb zavarás a jelenlegi rendeltetésszerű használat mellett.

A másodfokú bíróság rámutatott továbbá arra, hogy közel azonos időben történt az ingatlanok megosztása, a földmérő személye is azonos volt és az igazságügyi földmérő szakvéleményéből megállapítható: a megosztások építésügyi engedélyezésének feltétele volt, hogy az ingatlanok közterületről vagy közterülethez csatlakozó saját használatú útról közvetlenül megközelíthetők legyenek. Ez a feltétel a 01181/21. hrsz-ú ingatlan megosztásával a 01181/30. és 01181/31. hrsz-ú ingatlanokat illetően a 01181/29. hrsz-ú ingatlanon kialakított saját használatú úttal adottá vált.

Az I. rendű alperesnek a saját tulajdonszerzését lehetővé tevő 1992. március 26-i megosztási vázrajzra és B. I. ingatlanhasználatának módjára is figyelemmel tisztában kellett lennie azzal, hogy ez a bejáratú út nemcsak a fia ingatlana, hanem a 01181/30. hrsz-ú ingatlan megközelítését is szolgálni fogja. A per adatai szerint B. I. a saját területét az I. rendű alperes saját használatú útként térképezett részén közelítette meg és az I. rendű alperes csak azért zárhatta le azt kapuval, mert ahhoz B. I. hozzájárult átjárás biztosítása ellenében. A per ilyen előzményeire is figyelemmel az elsőfokú bíróság körültekintően eljárva terhelte az I. rendű alperes ingatlanát szolgalmi joggal.

A másodfokú bíróság nem értett egyet az I. rendű alperes arra vonatkozó védekezésével, hogy a felperes a telekalakítások folytán felróhatóan járt el, mert a saját ingatlanáról a kijárást nem oldotta meg és emiatt azt az I. rendű alperes terhére nem érvényesítheti. Az I. rendű alperes ugyan nem vitatta azt a tényt, hogy a néhai B. I. és tulajdonostársai tulajdonában állt 01181/18. hrsz-ú ingatlan a közúttal soha nem volt határos, megközelítéséhez szükség volt az eredetileg a szakszövetkezet tulajdonában álló ingatlanon történő átjárásra. A korábbi II. és III. rendű alperes előadása szerint a 01181/30. hrsz-ú ingatlanból a tulajdonszerzésükre nem került volna sor, ha felmerül a már tulajdonukban álló 01181/28. hrsz-ú ingatlan szolgalmi joggal való megterhelése.

A másodfokú bíróság a végrehajthatóság érdekében az elsőfokú ítéletet kiegészítette, a kerítés létesítését pedig szükségtelennek ítélte.

A fellebbezési eljárásban felvett részbizonyítás eredményeként a másodfokú bíróság a felperest a szolgálat alapításával bekövetkezett értékcsökkenés megfizetésére is kötelezte a BDT 2001.533. szám alatt közzétett határozatban kifejtett jogelvekre utalással. Annak összegét az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét felülmérlegelve, az I. rendű alperes egész ingatlanában bekövetkezett forgalmi értékcsökkenést és az ingatlan hasznosításának a lehetőségét is figyelembe véve határozta meg.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a felperest további 1.900.000 forint megfizetésére és a szolgalmi joggal érintett terület bekerítési költségeinek viselésére kérte kötelezni a felperest.

Ebben a körben azzal érvelt, hogy a tulajdonjog alkotmányos védelmének elvét sérti a jogerős ítélet. A jóhiszeműség és tisztesség követelménye azt indokolta volna, hogy a telekmegosztáskor a magánút használatához kérje engedélyét és hozzájárulását a felperes jogelődje, azonban erre soha nem került sor. A Ptk. 4. § (4) bekezdését sérti a jogerős ítélet azzal, hogy a többszörös telekalakítások során a szerződő felek folyamatosan elmulasztották az út kialakításáról való rendelkezést, bár a terület adottságai azt lehetővé tették volna.

A másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben arra hivatkozott, hogy az értékcsökkenés összegét a másodfokú bíróság is indokolatlanul alacsony összegben állapította meg, mert az ingatlan belterületbe vonható és mezőgazdasági műveléstől eltérő célra is használható.

A perbeli ingatlanrész a lakásával egy gazdasági egység, a kerítés létesítését ezért a biztonságérzet megadása is indokolja.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV-X. rendű alperesek a felülvizsgálati eljárás során bejelentették, hogy a felperes időközben az ingatlanát értékesítette, a vevőnek a szolgalmi útra nincs szüksége, a szolgálat alapítása okafogyottá vált.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálata jogszabálysértésre hivatkozással kérhető, amely anyagi vagy

eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében, annak tartalmából megállapíthatóan anyagi és eljárásjogi jogszabálysértésre hivatkozott.

Elsődlegesen a bíróságnak a szükségbeni útra vonatkozó szolgalmi jog alapítása és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tárgyában hozott jogerős ítélete megváltoztatását és a kereset elutasítását a jóhiszeműség és tisztesség követelményére, a tulajdonjog alkotmányos védelmére és a Ptk. 4. § (4) bekezdésére hivatkozással kérte.

A nem vitás tényállás szerint – amelyre a másodfokú ítélet is utal – a felperes jogelődjének és társtulajdonosainak tulajdonába került 01181/21. hrsz-ú ingatlan közúttal soha nem volt összekötve, megközelítéséhez szükség volt az I. rendű alperes tulajdonába került ingatlanon való átjárásra és azt néhai B. I. gyakorolta is.

Az I. rendű alperes nem vitatta azt sem, hogy a 01181/21. hrsz-ú ingatlan megosztásával kialakított és a fia tulajdonába került ingatlan megközelítéséhez szükséges bejárást szolgalmom alapítása nélkül biztosította és biztosítja, és csak a telekalakításokat követően, a felperes tulajdonában maradt ingatlant illetően vitatta az átjárás jogalapját.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért az elsőfokú ítélet 9. oldal utolsó és 10. oldal első bekezdésében, valamint a másodfokú ítélet 18. oldal második bekezdésében részletesen kifejtett indokokkal, azt megismételni nem kívánja, annak helyes indokaira a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán visszautal.

A felperes jogelődje nem olyan ingatlant ruházott át, amely közúttal közvetlenül érintkezett és a felperes sem „cserélte” el ingatlanának olyan részét, amely miatt a közútról való bejárási lehetősége megszűnt, ezért az I. rendű alperes okkal nem kifogásolhatja a szolgalmom alapítását amiatt, hogy a kötelező gondosságot elmulasztotta.

Az Alkotmányban biztosított tulajdonjoghoz való jogot nem sérti a törvény rendelkezésén (Ptk. 167. §) alapuló szolgalmi jog, melyet a bíróságok az összes érdekelt tulajdonos perbenállása mellett vizsgáltak és a szolgalmom jogosultjának az ingatlanára való bejutását a legkisebb érdeksérelmet okozva biztosították.

A felülvizsgálati kérelem indokolásából kitűnően az I. rendű alperes támadta a jogerős ítéletben megállapított értékcsökkenés összegét is.

A szolgalmi jogért az ítélezési gyakorlat szerint ellenszolgáltatás jár, mert az olyan teher a szolgáló telek

mindenkori tulajdonosa számára, amely nyilvánvalóan csökkenti az ingatlan forgalmi értékét.

Az értékcsökkenés mértékének megállapításához egybe kell vetni a szolgáló teleknek a szolgálat alapítása utáni értékét azzal az értékkel, amit az ingatlan a szolgalmi joggal való megterhelés nélkül képviselne (PJD VIII.78., PJD XI.101.).

Ezt a másodfokú bíróság az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye és az ingatlan hasznosítását és hasznosíthatóságát mérlegelve állapította meg a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján. Az I. rendű alperes e mérlegelés eredményét támadta.

A Legfelsőbb Bíróság gyakorlata egységes abban, hogy a felülvizsgálati eljárásban a mérlegeléssel megállapított tényállás nem támadható, csak akkor, ha a bíróság téves vagy nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésre jutott. Az I. rendű alperes által hivatkozott körülményt a másodfokú bíróság mérlegelte, az pedig, hogy azzal az I. rendű alperes nem ért egyet – önmagában – eljárási szabálysértés megállapítását nem alapozza meg, felülmérlegelésre pedig a Legfelsőbb Bíróságnak jogi lehetősége nincsen (BH 2002.29.).

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében támadta a jogerős ítéletet abból az okból is, hogy a szolgalmi út lekerítését nem rendelte el. Ebben a körben jogszabálysértést nem jelölt meg, ezért az nem alkalmas arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek ezt a rendelkezését a jogszabálysértés szempontjából felülbírálja.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sérti, azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A IV-X. rendű alperesek bejelentésében foglalt új helyzetet a Legfelsőbb Bíróság nem vizsgálta, az abban foglaltak a Ptk. 170. § alkalmazására okot adó körülményként a szolgálat megszüntetésére adhatnak alapot.

A felülvizsgálati eljárásban a felperesnek áthárítható költsége nem merült fel, ezért annak megfizetéséről a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett rendelkeznie.

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

Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2011. január 12.

*Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Szabó Júlia s.k.
előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró*

HH

Kiadmány hiteléül:

bírósági ügyintéző