

A Kúria az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Darnói Norbert ügyvéd) által képviselt felperesnek, a dr. Freier József ügyvéd által képviselt I. rendű, az ügygondnok által képviselt II. rendű, dr. Lázár Ágnes ügyvéd által képviselt III. rendű, IV. rendű alperesek, a személyesen eljáró V. rendű, VI. rendű, VII. rendű, VIII. rendű, IX. rendű, X. rendű, a jegyző által képviselt Nyúl Község Önkormányzata XI. rendű, a személyesen eljáró XII. rendű, Horváth Istvánné dr. Kovács Magdolna ügyvéd által képviselt XIII. rendű, dr. Ördög Judit jogi előadó által képviselt XIV. rendű, XV. rendű, az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sárvári Nóra ügyvéd) által képviselt XVI. rendű alperes ellen szolgalmi jog megállapítása iránt a Győri Városi Bíróságon P.22.387/2008. számon folyamatba tett, majd a Győri Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.714/2012/7. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes 66. sorszáma alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Győri Törvényszék 1.Pf.20.714/2012/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében gyalogos és gépjárművel való átjárási szolgalm alapítását kérte az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló **perbeli 7.** ingatlan terhére a keresetlevélhez F/2. szám alatt csatolt változási vázrajz szerinti elhelyezkedésben 6 méter szélességben, a III-XVI. rendű alperesek tűrésre kötelezése mellett.

Elsődlegesen az I. rendű alperessel kötött kötelmi hatályú megállapodásra, másodlagosan a Ptk. 167.§-ában foglaltakra hivatkozott. Álláspontja szerint törvényen alapuló szolgalm jött létre az I-II. rendű alperesek ingatlanának terhére.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Hivatkozott arra, hogy szolgalmi jogra vonatkozó megállapodást a felperessel nem kötött, a felperest a Ptk. 167.§-ra alapítottan sem

illeti meg átjárási szolgálat az **perbeli 7.** ingatlanának terhére, mivel a legkisebb érdeksérelemmel való átjárás legcélszerűbb módja a jelenlegi megközelítési mód, a VIII. rendű alperes ingatlanán keresztül.

A II. rendű alperest képviselő ügygondnok ugyancsak a kereset elutasítását kérte.

A III-XI. rendű, a XIII-XIV. rendű, és a XVI. rendű alperesek nem ellenezték - a javukra bejegyzett jog érintetlenül hagyásának feltételével - a kereset teljesítését.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

A megállapított tényállás szerint a **perbeli 1.** és az **perbeli 2.** ingatlan a felperes kizárólagos tulajdona, amelyek a felperes, valamint a VII-VIII. rendű alperesek - a felperes gyermekei - közös tulajdonát képező zártkert **perbeli 3.** és **perbeli 4.** ingatlanokból jöttek létre a 2006. szeptember 26-án meghozott 969-4/2006. számú telekalakítási határozattal, útlejegyzés nélkül. A telekmegosztás eredményeként a felperes ingatlanai közöttal nincsenek összekötve; közúti kapcsolattal az **perbeli 5.** és **perbeli 6.** ingatlanok rendelkeznek, azok a közútra nyílnak. A felperes az ingatlanait a telekalakítást megelőzően és azt követően is az **közútról** letérve, a **perbeli 5.** helyrajzi számú ingatlanon az ott lévő épületek és az **perbeli 6.** helyrajzi számú ingatlan betonkerítése közötti sávban közelíti meg a szőlőműveléshez igénybe vett kisméretű munkagéppel - kis traktorral -, amely a szőlőkordonok között is elfér.

A felperes ingatlanai egységes birtoktestet képeznek, és szomszédosak az I-II. rendű alperesek közös tulajdonú, **perbeli 7.** ingatlanával, amely kapcsolódik az **közút 2.-höz.** A **perbeli 1.** helyrajzi számú és a vele szomszédos **perbeli 7.** földrészletek között kerítés nincsen, az ingatlanok különállása az eltérő művelés folytán azonban a természetben észlelhető. Az **perbeli 7.** ingatlant kizárólag az I. rendű alperes birtokolja, használja, azon maga is szőlőművelést végez.

Az I., III., V., VII., VIII. és IX. rendű alperesek 2006. április 3-án írásba foglalt közös kérelemmel fordultak az önkormányzathoz a rendezési terv módosítása iránt és ugyanezen a napon az I. rendű alperes kivételével a felsorolt telektulajdonosok írásban közös kérelemmel kezdeményezték, hogy a telkek felső végében a dombsíkon út kerüljön kialakításra.

Az elsőfokú bíróság indokolásának jogi okfejtése szerint a szolgálat szerződéssel való alapítása érdekében valamennyi tulajdonosnak a szolgálat létrehozására vonatkozó érvényes jognyilatkozatot kell tennie. A külföldi illetőségű II. rendű alperes azonban nem vett részt az út kialakításával kapcsolatos egyeztetésekben, így a II. rendű alperes erre vonatkozó jognyilatkozata hiányában megállapodás nem jött létre.

A másodlagos kereseti kérelem kapcsán rámutatott arra, hogy az ingatlanok közúti kapcsolattal valóban nem rendelkeznek, ugyanakkor a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a legkisebb érdeksérelemmel járó módon a közútról a **perbeli 7.** ingatlanon keresztül közelíthetők meg az ingatlanai, ez azonban sikertelen maradt. Jelenleg is a gyermeke tulajdonát képező **közút ingatlanon** jár keresztül, ahol egyébként a szőlő műveléshez igénybe vett eszközök elhelyezését biztosító általa használt pince is fekszik. Az elsőfokú bíróság helyszíni szemlét tartott és annak adatai alapján megállapította, hogy a bejárást lehetővé tevő utat az I-II. rendű alperesek ingatlanán ki kellene alakítani, amely megváltoztatná a szolgáló telek külső jellegét, állapotát és a gépkocsival történő bejárás feltehetően hátrányosan érintené. A jelenleg gyakorolt átjárási mód akadálymentesen történik és lehetővé teszi kis méretű munkagép igénybevételét is. További lényeges körülményként értékelte, hogy a felperes az utóbbi ingatlan tulajdonosával hozzátartozói kapcsolatban áll. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szükségbeli út nem a keresetében megjelölt ingatlan dombsíkján fekszik, hanem az **perbeli 5.** helyrajzi számú ingatlanon, a jelenleg is igénybe vett szélességben és módon.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta - lényegében helyes indokaira hivatkozással. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy nem volt sem szóban, sem írásban megállapodás a felek között. Álláspontja szerint helyesen mérlegelte az elsőfokú bíróság, hogy a szükségbeli út a legkisebb érdeksérelemmel a leánya tulajdonát képező ingatlanon való átjárással biztosítható.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte. Megítélése szerint az eljáró bíróságok a megállapított tényállásból a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével téves jogi következtetést vontak le, az irányadó jogszabályokat helytelenül értelmezték. A felülvizsgálati kérelmében részletesen kifejtett, változatlanul fenntartott indokai szerint a Ptk. 168.§-a szerint a telki szolgáltatás alapító szerződés nincs kötelező alakításokhoz kötve. Állította, hogy az kötelmi hatállyal létrejött közte és az I. rendű alperes között arra vonatkozóan, hogy az általa kért módon kerüljön kialakításra az út, amely feltétele volt a telekmegosztásnak. Álláspontja szerint a Ptk. 167.§-ának megsértésével hozták meg az eljáró bíróságok a döntésüket. Arra hivatkozott, hogy kizárólag kényszerből használja a leánya ingatlanát az átjáráshoz, azt pedig tévesen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy ez az átjárási mód a legcélszerűbb, és az ingatlan tulajdonosának legkisebb érdeksérelmével jár. Sérelmezte, hogy figyelmen kívül hagyták ebben a körben: a közlekedés a terület

nyugalmát nem befolyásolná, körülbelül 250 méter közelségben nincs semmilyen lakóingatlan. További érvelése szerint az I-II. rendű alperesek ingatlanának értéke kevésbé csökkenne az átjárással, mint a beépített ingatlan értéke. Arra hivatkozott még, hogy az általa kért módon rövidebb szakaszon tudna bejutni az ingatlanaihoz, míg jelenleg egy 90-100 méter hosszú utat kell megtennie egy családi házas lakóingatlanon keresztül.

Az I. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

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

A felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében a bizonyítékok mérlegelését támadta.

Az eljárt bíróságoknak abból kellett kiindulniuk, hogy a felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy kötelmi hatályú megállapodást kötött az I. rendű alperessel a dombtetőn lévő út kialakítására. Másodlagos keresetét alapította a Ptk. 167.§-ában foglaltakra.

A Ptk. 168.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Ptk. 158.§ (1) bekezdése a telki szolgalmat létesítését nem köti írásbeliséghez, ebből következően a telki szolgalmat alapító szerződés akkor is érvényes, ha az érintettek szóban állapodnak meg. A szerződés a jogosultnak kötelmi jogcímet biztosít arra, hogy igényelje a szolgalmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az írásbeliség - amit pótolhat a bíróság ítélete - a Ptk. 158.§ (1) bekezdése értelmében - összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3.§ (2) bekezdésében írtakkal - a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges. Ezzel jön létre a szolgalom dologi jogi hatállyal.

A per anyagából tényszerűen megállapíthatóan a felperes, valamint az I-II. rendű alperesek között írásbeli megállapodás nem jött létre, az I. rendű alperessel való szóbeli megállapodásuk tárgyát kizárólag a dombtetőn kialakítandó út képezte. Ez azonban nem jelenti azt, hogy egyben a felperes keresete szerinti telki szolgalmat létesítésében is megállapodtak. Nem vitás tény az sem, hogy a felperes soha nem használta az I-II. rendű alperesek tulajdonában lévő **perbeli 7.** ingatlanát átjárásra, ezért ráutaló

magatartással sem jöhetett létre közöttük kötelmi hatályú megállapodás a szolgálszertű átjárásról.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan és helyesen utasította el a keresetet azon a címen is, hogy a Ptk. 167.§-a szerinti feltételek fennállnak, ezért helyesen járt el a másodfokú bíróság, amikor e feltételek hiányában az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A Kúria a felülvizsgálati kérelemben felhozott indokok alapján a következőkre mutat rá.

Az elsőfokú bíróság a széles körű bizonyítási eljárást követően az egyes tényállási elemeket a bizonyítékok mérlegelésének eredményeként állapította meg és azzal a másodfokú bíróság is egyetértett. A bizonyítékok okszerű értékelése megfelel a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltaknak. A helyszíni szemle adatai, a kihallgatott számos tanú vallomása alapján helyesen, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a tényleges átjárás legkisebb érdeksérelemmel járó, legcélszerűbb módja nem az I-II. rendű alperesek ingatlanán való megközelítési mód.

A közúttól elzárt ingatlan megközelíthetőségének megítélésében a tulajdonosnak az a kényelmi szemponton alapuló törekvése, hogy több ingatlana közül a közút mellett fekvő egyik részének eladása esetén a bejárást az általa megjelölt szomszédai terhére biztosítsa, nem támogatható. A törvényen alapuló szolgálszernak nem az a célja, hogy a tulajdonos saját ingatlanát a legrövidebb, részére a legkedvezőbb módon közelítse meg. Nem hagyható tehát figyelmen kívül az a körülmény, hogy a felperes - amikor a közútkapcsolattal rendelkező zártkerti ingatlanainak megosztását kezdeményezte - saját magát hozta olyan helyzetbe, hogy az ingatlanai közöttal nincsenek összekötve.

A 2006. szeptember 26-ai telekalakítási határozat útlejegyzés nélkül engedélyezte a megosztást, tekintettel arra, hogy akkor - és jelenleg is - a felperes családjának tulajdonát képezték az **perbeli 3. és perbeli 4.** ingatlanok. Ezen a tényen túlmenően viszont - nem személyes szolgálszernról lévén szó - nincs jelentősége annak, hogy ez utóbbi kialakított ingatlanok jelenleg a felperes hozzátartozóinak tulajdonában állnak. Hangsúlyozza továbbá a Kúria, hogy az adott tényállás mellett a bíróságok csak azt állapíthatták meg, hogy nem a felperes által jelölt útvonal az, amelyen az ingatlanai a legcélszerűbben, a legkisebb érdeksérelem nélkül megközelíthetők.

Mindezek értelmében az I-II. rendű alperesek ingatlanát illetően a felperes megalapozatlanul hivatkozott a Ptk. 167.§ -a szerinti feltételek fennállására.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a jogerős ítéletet a Pp.

275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdésére - köteles a felperes az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2014. február 5.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh
Bíró Ágnes előadó bíró s.k., Dr. Kiss Gábor bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bíróági ügyintéző