

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.075/2014/8.szám

A Kúria az I. rendű, az általa képviselt II. rendű felpereseknek a dr. Komáromi József ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperesek ellen útszolgálat megszüntetése iránt a Fonyódi Járásbíróság előtt 15.P.20141/2013. számon folyamatban volt és a Kaposvári Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.Pf.21.495/2013/4 számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről 23. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Kaposvári Törvényszék 1.Pf.21.495/2013/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli ingatlan 1/2-1/2 hányadban az I-II. rendű felperesek közös tulajdona. Az ingatlanon az alperesekkel megosztott, de az alperesek ingatlanára is átnyúló főépület (lakóépület) és melléképületek (garázs és raktár) állnak, továbbá azon előkert, oldalkert és hátsó udvar található.

A vele szomszédos ingatlan az I. rendű alperes tulajdona, amelyen a II. rendű alperesnek hasznélvezeti joga áll fenn. Ezen az ingatlanon a felperesekkel megosztott főépület, egy melléképület áll, továbbá előkert és hátsó udvar található.

A perbeli ingatlant terheli a szomszédos ingatlan javára bejegyzett útszolgalmi jog.

Az ingatlanok az 1960-as években T. S. és neje, H. I. és neje,

valamint P. L. és neje közös tulajdonában álltak, akik a használatról akként állapotok meg, hogy a főépület egy részét T. S. és neje használják a hozzá tartozó előkerttel és a hátsó udvarral, a főépület másik részét H. I. és neje használják a hozzá tartozó előkerttel és hátsó udvarral, az ezen az oldalon a hátsó kertben található melléképületet pedig lakóépület céljára P. L. és neje használja. A kocsi és gyalogos bejárás egyaránt a felperesek jogelődei ingatlanán keresztül történik.

A megállapodás később állandó viták forrásává vált, már a jogelődök között is több per volt folyamatban.

A Siófoki Városi Bíróság a 3.P.21.325/1985/13. számú ítéletével a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette és a felperesek jogelődei közös tulajdonába adta a perbeli, az I. rendű alperes jogelődei közös tulajdonába pedig a szomszédos ingatlant. A perbeli ingatlanon a szomszédos ingatlan javára útszolgalmat alapított, amely a beszerzett szakértői vélemény 2. számú mellékletében foglaltak szerint személygépjárművel történő közlekedésre is alkalmas. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint az útszolgalmat alapítására azért került sor, mert az alperesek jogelődeinek az ingatlanuk másképpen nem közelíthető meg. A másodfokú bíróság a 2.Pf.20.285/1987/12. számú jogerős ítéletével az elsőfokú ítéletet azzal hagyta helyben, hogy a gépjárművel való bejárás lehetősége csak az alperes ingatlanának mindenkori tulajdonosait és a velük együtt élő családtagokat illeti meg.

A felperesek gyermekeikkel tavasztól-őszig - ekkor azonban életvitelszerűen - használják az ingatlanukat. Az I. rendű alperes külföldön dolgozik, havonta jár haza, ilyenkor a főépületben alszik, életvitelszerűen azonban az I. rendű alperes édesanyja, a II. rendű alperes és annak élettársa lakja. Az I. rendű alperes a főépület általuk használt részét a közelmúltban felújította, az előkertet kővel leburkoltatta, gépkocsi beállításra alkalmas kaput nyitott az utca felé. Az ingatlanuk és az utca közötti csapadékvíz elvezető árkot befedette, azon hidat létesített, és a saját előkertjét ténylegesen is gépjárműparkolásra használja. Az I. rendű alperes ingatlanán található melléképület jelenleg lakatlan, lakhatásra - állapota miatt - ténylegesen és jogi jellegét tekintve is alkalmatlan.

A felperesek az ingatlanukat terhelő útszolgalmat megszüntetése iránt terjesztettek elő keresetet, kérték annak a megszüntetését.

Előadták, hogy az útszolgalmat létesítésének az indoka már nem áll fenn, időközben a körülmények jelentősen megváltoztak. Hivatkoztak rá, hogy az I. rendű alperes ingatlanán található melléképület korábbi lakói évekkal ezelőtt elhunytak, azóta azt lakhatás céljára senki nem használja; az alperesek az ingatlanukat a fent megjelölt

átalakítások révén több személygépkocsi beállítására is alkalmassá tették. Érvelésük szerint az érdekeiket az útszolgalom azért is sérti, mert akadályozza a főépület általuk használt részének a bővítését, és az ingatlan értékesítésénél is hátrányt jelent.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

Arra hivatkoztak, hogy az útszolgalom alapítása óta a felek körülményeiben lényeges változás nem történt, az ingatlanukon fennálló melléképületet az I. rendű alperes rendszeresen használja, azt fel akarja újítani, annak érdekében, hogy lakhatásra alkalmas legyen. Azon a tető felújítását már megkezdte. Azonban továbbra is fennáll az a helyzet, hogy a melléképületet gépjárművel csak a felperesek ingatlana felől lehet megközelíteni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlant terhelő, a szomszédos ingatlant megillető útszolgalmi jogot megszüntette.

Érvelése szerint az alperesek nem vitatták, hogy a főépületnek az ingatlanukon álló és általuk használt részét felújították, ennek során az utcára néző előkertet térkővel leburkolták, az utca felé kerítést nyitottak, kaput létesítettek, amely gépjármű közlekedésre is alkalmas. Az utca és az ingatlan közötti csapadékvíz elvezető árkot betemették, azon hidat létesítettek, így az ingatlanukat az utcára mint közterületre a gépjármű forgalom számára is megnyitották.

Az I. rendű alperes melléképületére vonatkozó építési engedély, valamint a helyszíni tárgyalás alapján az is megállapítható volt, hogy a melléképület lakhatásra nem alkalmas, azt az építési előírások alapján az építésügyi hatóság melléképületként sorolta be a felújítási engedély kiadásakor, a korábban életvitelszerűen benne lakó személyek pedig időközben elhunytak.

Az elsőfokú bíróság utalt rá, hogy a helyszíni tárgyalás alapján megállapítható volt az is, hogy a felperesek három kiskorú gyermekükkel az udvarukat az év egyik felében rendszeresen használják, ott gyermekeik játszanak. Saját lakóautójukat és személygépkocsijukat is az előkertben, illetve az oldalkertben tárolják.

Rámutatott arra, hogy a rendeltetésszerű használat körében az alperesek csupán arra tudtak hivatkozni, hogy az útszolgalmi jog már évtizedekkel korábban megillette a jogelődeiket, azt a bíróság alapította ítéletével, és továbbra is igényt tartanak a jog gyakorlására, mert az ingatlanukon található melléképület gépjárművel másként nem közelíthető meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban a körülmények megváltozása folytán ez már nem elegendő indok az útszolgalom fenntartására, az

szükségtelen mértékben korlátozza a felpereseknek a saját tulajdonukhoz fűződő jogát, az alperesek ingatlanának rendeltetésszerű használatához ugyanakkor arra már nincs szükség.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az útszolgalmat alapító ítélet meghozatalakor a felek ingatlanainak a használati viszonyai lényegesen különböztek a jelenlegitől, hiszen az alperesek ingatlanának a melléképületében a tulajdonostársak közül egy házaspár élt, akik gépkocsival csak a felperesek jogelődeinek ingatlanán keresztül tudtak bejárni. A szolgalmat alapítására elsősorban az ő érdekükben került sor, és csak másodsorban az alperes jogelődjei érdekében, akik a főépületet használták életvitelszerűen. Korábban a főépületben lakó jogelődök sem tudtak azonban gépjárművel másként behajtani az ingatlanukra, mint a felperesek ingatlanán keresztül, mert akkor a kerítés zárt volt, az alperesek előkertje pedig virágoskertként volt hasznosítva, oda gépjárművel csak a használati vonal déli oldalán létesített kapun keresztül lehetett behajtani. Mindezen körülmények azonban az I. rendű alperes építési, felújítási tevékenységével, illetve az I. rendű alperes jogelődjeinek a halálával megszűntek.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték annak megváltoztatását és a keresetnek helyt adó határozat meghozatalát. Fellebbezésükben sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a szolgalmat megszüntetése miatt az ingatlanuk értéke csökken, a felperesek jogosulatlanul jutnak vagyoni előnyhöz. Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségét, mert őket nem tájékoztatta arról, hogy a szolgalmat megszüntetése esetén ellenszolgáltatásra jogosultak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetéseket vont le. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan közúttal már közvetlenül határos, a kerítés megnyitásával a közútról gépjárművel megközelíthető, az ingatlanon a parkolás is biztosított. Az I. rendű alperes az eljárás során maga adta elő, hogy a melléképület gyalogosan megközelíthető, az egyébként jelenleg lakhatásra nem alkalmas, és az építésügyi szabályok szerint lakóépületté sem minősíthető. Erre figyelemmel az I. rendű alperes részéről a melléképület gépjárművel való megközelítése csak alkalmanként válhat szükségessé, azt azonban a szomszédjogi szabályok lehetővé teszik. Mindezek megítélése szerint alátámasztják az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint a szolgalmat alapító ítélet meghozatala óta a jogosultság alapjául szolgáló körülményekben jelentős változás következett be, az I.

rendű alperes ingatlan rendeltetésszerű használatához az útszolgalmi jogra nincs szükség.

A másodfokú bíróság kiemelte, hogy nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely alapján az útszolgalmi megszüntetése miatt az uralkodó telek tulajdonosa térítésre tarthatna igényt. A perbeli szolgalmat alapító ítélet ellenértékről nem rendelkezett, a szolgalmi megszüntetésekor sem merülhetett fel az elszámolás kérdése, ezért az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor az ezzel kapcsolatos tájékoztatást mellőzte.

A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezését, és a felperesek keresetét elutasító tartalmú határozat meghozatalát.

Arra hivatkoztak, hogy az ingatlanukon lévő melléképület a felújítási munkálatok befejezését követően újra lakhatóvá válik. A felperesek csak azért kérték a szolgalmi megszüntetését, mert az ingatlanukat - kedvezőbb áron - értékesíteni kívánják. Az útszolgalmi alapításának a feltételei az azt megalapító bírói ítélet meghozatala óta nem változtak, a jog megszüntetése esetén az ő ingatlanuk értéke csökkenne. Hivatkoztak arra, is, hogy a felperesek az ingatlanukat az útszolgalmi joggal terhelt vették meg, a bejegyzett szolgalmi jog nyilvánvalóan befolyásolta a vételárat. Ezen túlmenően arra hivatkoztak, hogy az ügyben eljáró bíróságok a Pp. 3.§ (3) bekezdésébe ütköző módon jártak el, amikor nem oktatták ki őket, hogy a szolgalmi megszüntetése esetén ellenszolgáltatásra tarthatnak igényt.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Elöljáróban a Kúria a következőkre mutat rá: Telki szolgalmi alapítása esetén a bírói gyakorlat szerint a szolgalmi terhelt ingatlan tulajdonosa kártalanításra tarthat igényt. Elvileg - adott tényállás függvényében - szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal, nem kizárt, hogy a szolgalmi megszüntetése esetén az uralkodó telek tulajdonosa is hasonló tartalmú igényt terjesszen elő, különösen abban az esetben, ha a szolgalmi alapításakor a bíróság a szolgáló telek tulajdonosának ezzel kapcsolatos igényét pénzbeli kártalanítással, vagy ahogy az ebben az ügyben felvetődött, más módon kompenzálta. Ilyen esetben valóban nem kell viszontkeresetet előterjeszteni, az ezzel kapcsolatos kérelem a keresettel szembeni érdemi védekezés keretében is előterjeszthető és érdemben elbírálgatható.

A Pp. 3.§ (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettség a bíróságot a bizonyítás körében terheli. Az igény előterjeszthetőségének a lehetőségéről a bíróság a felet nem köteles kioktatni, mert az anyagi jogra történő kioktatásnak minősülne. Ilyen kötelezettség azonban a bíróságot a Pp. 7.§ (2) bekezdése alapján nem terheli.

Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során ilyen igényt nem terjesztett elő, ezért annak az előterjesztésére a másodfokú eljárásban már nem volt lehetősége. Ezért a másodfokú bíróság azt nem bírálhatta volna el. Arra tekintettel sem, hogy az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban csak észrevételezte, hogy - álláspontja szerint - a telki szolgálat megszűnése esetén a bíróság nem hagyhatja figyelmen kívül a szolgálat megszűntése folytán az ingatlanában bekövetkezett értékcsökkenést, de határozott kérelmet ekkor sem terjesztett elő.

A kifejtettekből következően a felülvizsgálati kérelemnek ezzel kapcsolatos részét a Kúria annak elbírálása során figyelmen kívül hagyta. Ez azt is jelenti, hogy határozott kérelem hiányában a jogerős ítéletben foglaltak ellenére az igény tárgyában jogerős döntés nem született, az nem képezte az ügy tárgyát.

A Siófoki Városi Bíróság 3.P.21.325/1985/13. számú ítéletében foglaltak szerint a perbeli útszolgálat alapításának az indoka az volt, hogy biztosítva legyen az 1565. helyrajzi számú ingatlanak a közúttal való összeköttetése, függetlenül attól, hogy egyébként az az ingatlan is közvetlenül határos közúttal. A jogerős ítéletben foglaltak, így a szolgálat alapítására jogcímet adó jogszabályhely megjelölése azonban az ügyben eljáró bíróságokat köti, ezért azt kellett vizsgálni, hogy a szolgálatra mint „szükségbeli útszolgálatra” a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához változatlanul szükség van-e [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 170.§]. Ebből a szempontból viszont annak van jelentősége, hogy az alperesek ingatlana - jóllehet a saját közreműködésük folytán - időközben közvetlenül összeköttetésbe került a közúttal. Az I. rendű alperes által létesített kapu a gépjárművel való beállásra is lehetőséget biztosít, ezért nem járt el jogszabálysértően a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes kérelmére tárgyaláson meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban ismert költsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2015. február 18.

*Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó
bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró*