

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.079/2014/10.szám

A Kúria a Dr. Csajághy Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Csajághy Edina ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű felpereseknek a Maklár és Társa Ügyvédi Iroda, Dr. Maklár Zoltán ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű és IV. rendű alperesek ellen telki szolgálat megszüntetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 6.P.XXII.21.526/2011. számon megindított, majd a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.631.265/2013/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen a felperesek által 15. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.631.265/2013/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek mint együttes jogosultaknak 76.200 (Hetvenhatezer-kettőszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az 1. számú ingatlan tulajdonosai a felperesek, a 2. számú G. utcai ingatlané az alperesek. A kerületi bíróság mint telekkönyvi hatóság a 1037/1962. tksz. végzésével - az akkor más helyrajzi számú - alperesi ingatlan mint uralkodó telek, míg a felperesi ingatlan mint szolgáló telek vonatkozásában 2 méter széles gyalogút átjárási és közmű-átvezetési szolgalmi jog bejegyzéséről határozott. Az 1982. számú teherlapon (221041 hrsz.) a szolgalmi jog 1962. október 8-án bejegyzésre került. 1984 decemberében a 221041. helyrajzi számú tulajdoni lap III. részében is feltüntették az átjárási és közmű-átvezetési szolgalmi jogot a 221042. helyrajzi számú ingatlan

mindenkori tulajdonosa javára.

A szolgalmi út a felperesek telkének határán és az 1. számú ingatlan bejáratánál kapuval záródik, az utcai kapu melletti postaládán, „T.” felirat található.

1996. augusztus 27-én az 1. számú ingatlan akkori tulajdonosa - B. J. - „garanciát vállalt arra”, hogy a T. család számára a gyalogos szolgalmi utat mindaddig biztosítja, amíg az ingatlan a T. család tulajdonában lesz.

Az I. rendű alperes 2010 májusában észlelte, hogy a szolgalmi jogok nem szerepelnek sem a szolgáló, sem az uralkodó telek tulajdoni lapján, ezért a kiigazítás iránti kérelmének helyt adva a körzeti földhivatal a 118525/1/2010. számú határozatával mindkét ingatlanra visszajegyezte a szolgalmi jogokat, miután az egyes tulajdoni lapok digitális állományba történő átvezetésekor azok - tévesen - nem kerültek bejegyzésre. B. J. fellebbezése folytán a Fővárosi Földhivatal végzésével megsemmisítette a körzeti földhivatal határozatát és új eljárásra utasította, miután a kiigazítás iránti kérelmet az érdekelt új tulajdonosok hozzájárulása nélkül nem látta teljesíthetőnek. A felperesek hozzájárulást megtagadó nyilatkozata után a földhivatal a jelen per I. rendű alperesének kiigazítás iránti kérelmét elutasította, és a már bejegyzett szolgalmi jogokat megszüntette, a határozatot a Fővárosi Földhivatal helybenhagyta.

A földhivatali határozat bírósági felülvizsgálata iránti közigazgatási perben a Fővárosi Bíróság a 2011. június 21-én kelt 1.K.30.370/2011/7. számú ítéletével a földhivatal 32974/1/2010. (XI.12.) számú határozatát megváltoztatta, és elrendelte az átjárási és közmű-átvezetési szolgalmi jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes által birtokvédelem iránt indított eljárásban a jegyző határozatával a kérelmének helyt adva kötelezte a jelen per felpereseit - akik 2011 februárjában lelakatolták a szolgalmi út mindkét bejáratát - az eredeti állapot helyreállítására.

A felperesek módosított keresetükben az átjárási telki szolgalm megszüntetését és ennek ingatlan-nyilvántartásból való törlését kérték. Hivatkozásuk szerint az alperesek ingatlanának rendeltetésszerű használatához a szolgalmra nincs szükség, ennek fennmaradása korlátozza őket az ingatlan beépítésében. Állításuk szerint az ingatlant per-, teher- és igénymentesen vásárolták meg a 2014. április 14-én kelt adásvételi szerződéssel.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az eljárás során vizsgálta, hogy a szerződéskötés óta utólag következett-e be olyan lényeges változás a felek körülményeiben, amely a szolgalm

megszüntetését indokolná. Az ítélete indokolásában kifejtettek szerint jelen esetben a felek szerződéssel létesítették az átjárási szolgalmat és a szerződéskötés óta nem következett be olyan változás a szerződés céljához képest, amely indokolná annak megszüntetését. Az alapítás óta eltelt 50 évben a G. utcából való megközelítés körülményei, annak módja - meredek lépcsősoron keresztül lehet felmenni a kapuhoz - nem változott, ezért a szolgalom fenntartása jelenleg is indokolt.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán rámutatott: Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesek lényeges körülményváltozást az eltelt időszakban nem igazoltak, és nem is hivatkoztak ilyenre. Az a körülmény pedig, hogy a szolgalom létezéséről nem volt tudomásuk és jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőnek minősülnek, illetve, hogy a szolgalom csökkentette az ingatlanuk értékét, nem tekinthető ilyen körülményváltozásnak. Az értékcsökkenés megállapítására szolgalom létesítéskor kerülhet sor, ezért a felperesek szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát mint szükségtelent elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresetük szerinti megváltoztatását kérték. Hivatkozásuk szerint a jogerős ítélet a Ptk. 167.§-ába 170.§ (1) bekezdésébe, az Inyvtv. 5.§ (1)-(3) bekezdésébe, valamint az „Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésébe” ütköző módon jogszabálysértő.

Érvelésük szerint az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy jóhiszeműen, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szereztek tulajdonjogot és csak a jelen eljárás során értesültek a Fővárosi Bíróságnak a szolgalmi jog visszajegyzéséről rendelkező ítéletéről. Változatlan érvelésük szerint az uralkodó telek rendeltetésszerű használatához a szolgalomra nincs szükség, kényelmi szempontok nem jöhetnek szóba, mert ebben a vonatkozásban a szolgáló telek kímélése a döntő szempont. Fenntartották azt a jogi álláspontjukat, hogy a szolgalmi jog fennállása az ingatlanukban értékcsökkenést okoz; a szakértő kirendelésének elmulasztása, továbbá az „értékcsökkenés létét elvető” indokolás kifejezetten ellentétes a tulajdonjoggal, azt csorbítja.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

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.

Az eljáró bíróságoknak abból kellett kiindulniuk, hogy a peres felek jogelődei egymással kötelmi hatályú megállapodást kötöttek az átjárási szolgálat létesítésére. A szerződés a jogosultnak kötelmi jogcímet biztosított arra, hogy igényelje a szolgalmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az írásbeliség - amit pótolhat a bíróság ítélete - a Ptk. (1959. évi IV. tv.) 158.§ (1) bekezdése értelmében - összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 3.§ (2) bekezdésében írtakkal - a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges. Ezzel jön létre a szolgálat dologi jogi hatállyal (konstitutív hatály).

A szolgálat mint dologi jog tulajdonváltozástól függetlenül terheli az ingatlant, illetőleg annak mindenkori birtokosát. A telki szolgálat olyan dologi jog, amely alapján egy ingatlan mindenkori birtokosa jogosult a más tulajdonában lévő ingatlan meghatározott terjedelmű használatára. A telki szolgálat korlátlan időtartamra szóló jog, ezért a haszonélvezettől eltérően a szerződés lényeges tartalmához az időtartam megjelölése nem tartozik hozzá.

Az adott esetben a szerződés megkötésekor a szerződő felek egyező akarattal megállapították, hogy az alperesi ingatlannak a megközelítéséhez szükség van az átjárási szolgálatra és azt ebből a célból létesítették. Ennek az volt az oka, hogy a G. utcából csak egy meredek lépcsősoron keresztül közelíthető meg az alperesek ingatlana. A szerződő felek között az útszolgalmi jog szükségessége kérdésében egyező - célszerűségi szempontokat is figyelembe vevő - akarattal létrejött megállapodás a bíróságot is köti, ezért a bíróság kizárólag abban az esetben állapíthatja meg azt, hogy az útszolgálat fenntartása nem szükséges a jogosított ingatlan rendeltetésszerű használatához, ha a szerződéskötés óta a körülmények lényegesen megváltoztak és a törvényben meghatározott egyéb feltételek is fennállnak (Ptk. 241.§).

Nem lehetett figyelmen kívül hagyni azt a körülményt, hogy a szolgalmi út az uralkodó telek határán jól látható, az 1. számú utca felőli bejárat kapuval van lezárva, az utóbbin a „T.” feliratú postaláda is arra utal, hogy az útnak más használói vannak. Ezeket a körülményeket a felpereseknek az adásvételi szerződés megkötésekor fel kellett ismerniük. Ezzel azért is tisztában kellett hogy legyenek, mert - a felperesek nyilatkozata szerint is - az eladó tájékoztatta őket arról, hogy „egy idős néninek átjárást biztosít”.

Bejegyzés nélkül is védelemben kell részesíteni a szolgalmat azzal szemben, aki azt a jogosult részére szerződésben biztosította, továbbá azzal szemben is, aki a szolgalomról tudott, vagy akinek az elvárható gondosság mellett tudnia kellett róla.

Az adott esetben a felperesek nem tanúsítottak kellő körültekintést az adásvételi szerződés megkötése során, ezért jóhiszeműségükre nem hivatkozhattak.

Az eljáró bíróságok az ügy elbírálása szempontjából lényeges bizonyítandó tényeket helytállóan tárták fel, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helytállóan jutottak arra a következtetésre, hogy a szerződésen alapuló telki szolgalomra figyelemmel a szerződés céljához képest a jogosultak ingatlanának rendeltetésszerű használatához a jövőben is szükség van a szolgalom gyakorlására, figyelembe véve a szerződéskötéskor fennállott helyzetet és azokat a körülményeket, amelyek a felek üzleti akaratát kialakították.

Az ítélezési gyakorlat a szolgalom szükségességének elbírálása során különbséget tesz egyrészről a szerződésen, másrészről a törvényen, illetőleg a bíróság határozatán alapuló szolgalom között, ezért a szerződésen alapuló szolgalom eredetében a megközelíthetőség körében kényelmi szempontok is számításba vehetők. Ebben az ügyben ezért a szolgalom megszüntetésének a Ptk. 170.§ (1) bekezdésében írt feltételei nem állnak fenn.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5.§ (1)-(3) és (5) bekezdése rendelkezik. E 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 bejegyeztek, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

Az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél ingatlan-nyilvántartásról eltérő valóságos jogi állapotról nem tud és nem is kell tudnia. Ugyanakkor nem jóhiszemű az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Az adott esetben a gépi adatfeldolgozás során előállt hatósági mulasztást a földhivatal utólag pótolta az Inytv. 87.§ (1) bekezdés a)-b) pontja értelmében. A felperesek a földhivatal jogszabálysértő eljárására nem hivatkozhatnak. Az általuk előadott körülmények - az előzőekben kifejtettek szerint - nem tekinthetők Ptk. 241.§-ában meghatározott lényeges körülményváltozásnak, amely megalapozná a szolgalom megszüntetését.

Helytállóan tekintették az eljáró bíróságok alaptalannak a felperesek érvelését az értékcsökkenés tekintetében is. Ennek oka, hogy a szolgálatom szerződéses alapítására ingyenesen került sor. Egy meglévő szolgálatom kapcsán pedig az értékviszonyok változása fogalmilag kizárt; a szolgálatom megszüntetés esetén vált volna szükségessé ennek vizsgálata, erre azonban nem került sor.

Mindezeket egybevetve a hivatkozott anyagi jogi szabályoknak megfelelő, az eljárási szabályok sérelme nélkül meghozott jogerős ítélet nem ellentétes az Alaptörvény rendelkezéseivel sem. A jogerős ítélet megfelel a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) által irányított bírói gyakorlatnak is, mert bár a felperesek felülvizsgálati kérelmükben szó szerint idéztek a Legfelsőbb Bíróság EBH 2009.1953. szám alatt közzétett elvi határozatából, az a másodfokú bíróság álláspontját tartalmazta, amellyel szemben a felülvizsgálati kérelem eredményes volt és a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság jogszabálysértő határozatát hatályon kívül helyezte.

A fentikre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét - a felülvizsgálati kérelemben támadott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálatra tekintettel a felperesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint kötelesek megfizetni az alperesek részéről felmerült felülvizsgálati eljárási költséget, amit a Kúria az alperesek által csatolt 2014. június 19-i megbízási szerződés 2.2.1 pontja alapján 60.000 forint + Áfa összegben határozta meg, minthogy az nem tekinthető eltúlzottnak és arányban áll az elvégzett munkával.

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

Budapest, 2014. november 5.

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