

A Fővárosi Ítéltábla a Kálmándy Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Kálmándy László ügyvéd) által képviselt dr. felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Bugár Zsolt ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) - úgy is mint a VI. rendű alperesi jogutód - I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd (fél címe 6.) által képviselt dr. III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, dr. IV.rendű alperes nevének (uo.) IV. rendű, V.rendű alperes neve V. rendű, VI.rendű alperes nevének VI. rendű, VII.rendű alperes nevének VII. rendű, a személyesen eljáró VIII.rendű alperes neve (VIII.rendű alperes címe) VIII. rendű, IX.rendű alperes neve (uo.) IX. rendű, X.rendű alperes neve X. rendű, a személyesen eljáró ifj. XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe) XI. rendű, XII.rendű alperes neve XII. rendű, XIII.rendű alperes neve XIII. rendű, XIV.rendű alperes neve XIV. rendű, XV.rendű alperes neve XV. rendű, XVI.rendű alperes neve XVI. rendű, XVII.rendű alperes neve XVII. rendű, a személyesen eljáró XVIII.rendű alperes neve (XVIII.rendű alperes címe) XVIII. rendű, - VII.rendű alperes neve VII. rendű alperes jogutódjaként - XIX.rendű alperes neve (XIX.rendű alperes címe) XIX. rendű és XX.rendű alperes neve (XX.rendű alperes címe) XX. rendű, valamint a XXI.rendű alperes nevében (XXI.rendű alperes címe) megbízása alapján dr. Kovács L. László ügyvéd (fél címe 4) által képviselt XXI.rendű alperes neve XXI. rendű, a dr. Lukácsi Beáta jogtanácsos (fél címe 5) által képviselt XII.rendű alperes neve (XII.rendű alperes címe) XXII. rendű és a dr. Balla András ügyvéd (fél címe 6) által képviselt XXIII.rendű alperes neve (XXIII.rendű alperes címe) XXIII. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. június 26. napján kelt 24/C.P.23.207/2013/84. számú részítélete ellen a felperes részéről 88. sorszám alatt személyesen előterjesztett és 91. sorszám alatt megindokolt joghatályos fellebbezés folytán meghozta a következő

részítélet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint, továbbá együttesen a III-IV. rendű alpereseknek 20.000 (Húszezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 96.000 (Kilencvenhatezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú 835 m² alapterületű (perbeli) lakóházas ingatlan a felperes, valamint az I., a VIII., a IX., a XI., a XIX. és a XXI. rendű alperesek közös tulajdonában áll. Az ingatlan oldalhatárával párhuzamosan öt egybeépült lakás található, az utcafront felőli első lakás az I. rendű alperes, a második a felperes kizárólagos használatában áll. A felperes a 2003. október 15-én megkötött, majd a 2004. március 2. napján - a vevő személyét érintően - módosított adásvételi szerződéssel vásárolta meg az ingatlan 8/64 hányadának a tulajdonjogát. A szerződésből kitűnően az eladók tájékoztatták a vevőt, hogy az „ingatlan használatát a tulajdonostársakkal egymás között természetben megosztották, azt egyetértésben, háborítatlanul használják” (a 2003. október 15-i szerződés 2. pontja). Az épülettel párhuzamosan az ingatlan hosszában járda húzódik, ami egyrészt biztosítja a társ tulajdonosok gyalogos közlekedését, másrészt átvezet a perbeli ingatlannal farszomszédos .../2 helyrajzi számú kétlakásos lakóházzal beépített ingatlanra, amelynek az I., a III-IV. és a XXI. rendű alperesek a társ tulajdonosai. A .../2 helyrajzi számú ingatlan utcai frontja a ... köz 9. szám alatt található. Ezt az ingatlant az I. és a III-IV. rendű alperesek egymás között megosztva használják, a III-IV. rendű alperesek a kizárólagos használatukban álló részt elkerítették az ingatlan többi részétől, és az 1991. évi tulajdonszerzésük óta a ... köz felől járnak be. Az I. rendű alperes a kizárólagos használatában álló ingatlanrészre a perbeli ingatlanról jár át, annak megközelítésére az ingatlanon végighúzódnó járdát használja. Ez az átjárási rend évtizedek óta változatlan, mivel a két ingatlan az I. rendű alperes családjának a tulajdonában álló korábbi ... helyrajzi számú ingatlan megosztásával jött létre.

A felperes - az elsőfokú bíróság részítéletével elbírált - módosított keresetében kérte, hogy a bíróság tiltsa el az I. és a III-IV. rendű alpereseket attól, hogy a .../2 helyrajzi számú ingatlanra a perbeli ingatlanról járjanak át. Ezen túlmenően arra kérte kötelezni az I. rendű alperest, hogy távolítsa el azokat a tereptárgyakat, amelyek akadályozzák, hogy gépkocsival behajtson a házrészéhez, továbbá kötelezze a házrészével szemben kialakított parkoló használatának a tűrésére. Kérte: a bíróság kötelezze a III-IV. rendű alpereseket arra, hogy biztosítsák az I. rendű alperes részére, hogy a kizárólagos használatában lévő ingatlanrészt a ... köz felől közelíthesse meg.

Az elsőfokú bíróság részítéletével elutasította a keresetnek azt a részét, amely az I. és a III-IV. rendű alperesek perbeli ingatlanon történő átjárástól való eltiltására; továbbá az I. rendű alperesnek a .../2 helyrajzi számú ingatlanra a ... köz felőli bejárásának a biztosítására irányult. Ezzel egyidejűleg feljogosította a felperest arra, hogy személygépkocsival járjon be a kizárólagos használatában álló ingatlanrészre, és kötelezte az I. rendű alperest a behajtás tűrésére, valamint arra, hogy az azt akadályozó növényzetet és ingóságokat távolítsa el az út nyomvonalából. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 75.000 forint, a III-IV. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak pedig 127.000 forint perköltséget. Az I. rendű alperest kötelezte, hogy fizessen meg 24.000 forint kereseti illetéket az állam javára, megállapítva, hogy a fennmaradó 48.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint a perbeli ingatlan használatával kapcsolatos jogvitát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 140. § (1) bekezdése alapján bírálta el. Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy kellő gondosság mellett a felperesnek tudnia kellett-e arról, hogy a tulajdonszerzését megalapozó adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában az I. rendű alperes, illetve jogelődje .../2 helyrajzi számú ingatlant a perbeli ingatlanon átjárva közelítette meg, és ez az átjárás jogszerű volt-e. A felek nyilatkozatai, a tanúvallomások és a helyszíni szemle tapasztalatai összevetése arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli ingatlan megosztással történő kialakításától kezdődően az I. rendű alperes, illetve jogelődei az akkori társtulajdonosok megállapodása alapján jogszerűen használták a járdát a .../2 helyrajzi számú ingatlan megközelítésére. A megállapodás létrejöttét elsősorban az támasztja alá, hogy 1995. október 10-én az I. rendű alperes kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz átjárási szolgálat bejegyzése iránt, amely kérelem aláírásával a perbeli ingatlan akkori tulajdonosai hozzájárultak az ingatlan szolgalmi joggal való megterheléséhez a .../2 helyrajzi számú ingatlan javára. A jogi végzettséggel rendelkező felperestől fokozott gondosság volt elvárható az adásvételi szerződés megkötése során, amely kiterjedt az ingatlan használatának a felderítésére is. Rámutatott: a 2015. április 27-ei helyszíni tárgyaláson a felperes elismerte, hogy körbejárta az ingatlant, és azt is észlelte, hogy az út átvezet a .../2 helyrajzi számú ingatlanra. Ebből a felperes számára világossá kellett, hogy váljon, miszerint a társtulajdonosok nem csak bejárásra használják a járdát, hanem azon át lehet járni a szomszédos ingatlanra is. A felperes erről való tudomásszerzését az a körülmény is alátámasztja, hogy eleinte nem követelte az I. rendű alperestől az átjárás megszüntetését, hanem mindössze arra kérte őt és a családját, hogy ne hagyják nyitva az ... utcai bejáratot, és a kapu bezárásával tegyenek eleget a vagyonvédelmi biztonsági elvárásainak. Erre figyelemmel nem látott alapot az I. rendű alperes eltiltására attól, hogy a perbeli ingatlanon átjárva közelítse meg a .../2 helyrajzi számú ingatlanon lévő lakrészét. A III-IV. rendű alperesekkel szemben ugyancsak alaptalannak ítélte meg a keresetet, mivel a III-IV. rendű alperesek soha nem jártak át a perbeli ingatlanon, ahonnan nem is tudnák megközelíteni a kizárólagos használatukban lévő elkerített ingatlanrészt. Kifejtette, hogy a felperes nem rendelkezik keresetőségi joggal a mások tulajdonában álló .../2 helyrajzi számú ingatlan használatát érintő követelés tekintetében, ezért azt a keresetet is elutasította, melyben arra kérte kötelezni a III-IV. rendű alpereseket, hogy biztosítsák az I. rendű alperes részére a ... köz felőli bejárást a .../2 helyrajzi számú ingatlanra. A gépkocsi bejárás tűrésére irányuló keresetet viszont megalapozottnak találta, ezért annak tűrésére kötelezte az I. rendű alperest azzal, hogy a gépkocsi bejárást akadályozó tereptárgyakat el kell távolítania az útból. Mivel a felperes két kereseti kérelem tekintetében pervesztesnek minősült, és csak egyetlen kereseti kérelem tekintetében lett pernyertes, ezért a felperest kötelezte az I. és a III-IV. rendű alperesek ügyvédi munkadíjból álló perköltségeinek a részbeni megtérítésére.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását és elbírált kereseti kérelmei maradéktalan teljesítését kérte. Előadta, hogy számára

elfogadhatatlan a részítélet azon rendelkezése, amely szerint az I. rendű alperes mint a .../2 helyrajzi számú ingatlan társtulajdonosa jogosult ezt az ingatlant a perbeli ingatlanról megközelíteni. Hangsúlyozta, hogy a .../2 helyrajzi számú ingatlan kialakításával, és annak elidegenítésével megszűnt az eladóknak a tulajdonosi jogállásukból származó valamennyi részjogosítványa, többek között az is, hogy az eladott ingatlanrészt a perbeli ingatlan felől közelíthessék meg. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg a tényállást, hiszen az I. rendű alperes 2003-ban még bizonyosan nem használhatta tulajdonosként a perbeli ingatlant, mivel ekkor még nem szerzett tulajdonjogot, jogszerzésére ugyanis csak 2007-ben került sor öröklés jogcímén. Arra is rámutatott, hogy tulajdonszerzésekor még nem terhelte átjárási szolgálat a perbeli ingatlant, azt csak később jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, majd fellebbezése nyomán visszaható hatállyal töröltek. A törlésnek az volt az indoka, hogy időközben ő is társtulajdonossá vált, és nem járult hozzá a szolgalmi jog alapításához. Ebből következően az I. rendű alperest nem illeti meg olyan jog, hogy a perbeli ingatlanon átjárva közelíthesse meg a .../2 helyrajzi számú ingatlant, így az átjárást legfeljebb szívésségi használoként gyakorolhatja. Ez a használat azonban súlyosan sérti az érdekeit, hiszen nem csak az I. rendű alperes, hanem jelentős létszámú családja is a járdán, a házrésze előtt átjárva közelíti meg a .../2 helyrajzi számú ingatlant. Az pedig a beszerzett szakértői vélemény is alátámasztja, hogy a ... köz felőli megközelítés kevesebb embert érintene, így kisebb zavarással járna.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Előadta, hogy az 1995-ben benyújtott kérelme alapján hozott földhivatali határozat azt tartalmazza, hogy bejegyezték a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba. Ebből következően minden érintett számára nyilvánvaló volt, hogy az átjárási szolgálat is bejegyzésre került. Az pedig nem írható a terhére, hogy utóbb kiderült: csak a gázátvezetési szolgálat került bejegyzésre, míg az átjárási szolgálat bejegyzése elmaradt. Hangsúlyozta, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor bizonyosan tudott arról, hogy a korábbi gyakorlatnak megfelelően ő és a családja is átjárt az ingatlanon.

A III-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozták, hogy úgy vásárolták meg a .../2 helyrajzi számú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadukat, hogy a kizárólagos használatukba kerülő ingatlanrészeket soha senki nem járt át, az I. rendű alperes és jogelődei ugyanis mindig a perbeli ingatlanon keresztül közelítették meg az ingatlanrészüket.

A XI. rendű alperes azt kérte, hogy a bíróság adjon helyt a felperes fellebbezésének.

A XXII. rendű alperes előadta, hogy a felperes fellebbezésének a teljesítését nem ellenzi, amennyiben a bíróság határozata az őt megillető vezetékJogot nem érinti, és a felperes nem igényel tőle perköltséget. Kérte, hogy a bíróság a továbbiakban ne küldje meg a számára a periratokat és a tárgyalásokat a távollétében tartsa meg.

A XXIII. rendű alperes előadta, hogy vele szemben nem került előterjesztésre kereseti kérelem, így nincsen abban a helyzetben, hogy a fellebbezést érintően érdemi nyilatkozatot tegyen.

Az elsőfokú bíróság részítéletének jogerőre emelkedtek a felperes gépkocsival való bejárásának a túrésével kapcsolatos rendelkezései [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a részítélet meghozatalához szükséges terjedelemben hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, lényegében annak a jogi indokolását is osztotta, ezért okfejtését csupán a fellebbezésre tekintettel egészítette ki a következőkkel.

A felek közötti jogvita tárgyát a perbeli ingatlan használatának a rendje képezi, mivel a felperes kétségbe vonja, hogy az I. rendű alperes jogszerűen használja arra a járdát, hogy onnan közelítse meg a .../2 helyrajzi számú ingatlannak a tulajdonában álló részét, mivel erre a társtulajdonosi jogállása nem jogosítja fel. Azt a tényt a felperes a fellebbezési eljárásban már nem vitatta, hogy a jelenlegi használati rend a tulajdonszerzését megelőzően is fennállt, és az I. rendű alperes jogelődei már akkor is a perbeli ingatlanon át, az ... utca felől jártak be a .../2 helyrajzi számú ingatlanra. Érvelése szerint azonban ez a használati rend őt nem köti, mivel tulajdonszerzésekor nem terhelte ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett átjárási szolgálat az ingatlant, és nem volt tudomása arról, hogy az I. rendű alperes jogelődei átjárásra használhatják a járdát. Ez az érvelés azonban – amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette – elfogadhatatlan.

A perbeli ingatlant annak telekmegeosztással történt kialakítása óta a társtulajdonosok változatlan használati rendnek megfelelően használják, amibe beletartozik az is, hogy az ingatlanon húzódó járdát a társtulajdonosok nem csak bejárásra használják, hanem emellett az I. rendű alperes és jogelődei a járdán át közelíthették meg a – perbeli ingatlannal egyidejűleg kialakított – .../2 helyrajzi számú ingatlan általuk használt részét. A régi Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében hosszú ideje változatlanul fennálló használati rend arra utal: a társtulajdonosok ráutaló magatartásukkal létrehozott megállapodásukkal szabályozták az ingatlan használatát. A ráutaló magatartással kifejezésre juttatott szerződési akarat a társtulajdonosok ahhoz való hozzájárulását is magában foglalta, hogy az I. rendű alperes jogelődei átjárásra használhassák a járdát.

A társtulajdonosi megállapodás átjárás engedélyezésére vonatkozó részének az írásba foglalása is megtörtént, hiszen az átjárási szolgalmi jog bejegyzésére irányuló 1995. október 10-ei kérelem és a szolgálat bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz aláírásával az akkori társtulajdonosok hozzájárultak az átjárási szolgálat ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetéséhez (23.P.23.207/2013/29. sorszám alatt csatolt földhivatali iratok). A felperes tulajdonszerzéséig a szolgálat

bejegyzésére valóban nem került sor, ezért az átjárási szolgálat nem jött létre. Ettől függetlenül a bejegyzés elmaradása nem érinti az okiratokban foglalt nyilatkozatok tartalmi valóságát, vagyis abból kell kiindulni, hogy az azt aláíró társtulajdonosok hozzájárultak az átjáráshoz. Az okiratok bizonyító erejét a Pp. 199. §-a szerint kell megítélni, a mérlegelés során figyelembe kell venni, hogy az okiratokban kifejezésre juttatott akaratnyilatkozat teljes összhangban áll a közös tulajdonban álló ingatlan társtulajdonosok által szabályozott használati rendjével, vagyis a feltárt körülmények kétségtelenül bizonyítják, hogy az ingatlan használatának a szabályozása a társtulajdonosok megállapodásán alapult.

Az előzőekben kifejtettek szerint az átjárási szolgálat ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése nélkül a társtulajdonosok erre irányuló megállapodása nem vált abszolút hatályúvá, a relatív hatályú használatot szabályozó szerződés pedig csak akkor köti a felperest, amennyiben annak meglétéről az adásvételi szerződés megkötésekor tájékoztatták. Ilyen tájékoztatásnak minősül a 2003. október 15-ei adásvételi szerződés 2. pontja, melyben az eladók kijelentették, hogy az ingatlan használatát a társtulajdonosokkal egymás között természetben megosztották, azt egyetértésben, háborítatlanul használják. A Pp. 196. § (1) bekezdés b), e) pontjai értelmében a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés bizonyítja, hogy a felperes tudomást szerzett arról, miszerint a társtulajdonosok szerződéssel szabályozták az ingatlan használatát. Az okirattal bizonyított tudomásszerzésre figyelemmel nincsen annak jelentősége, hogy a felperes - saját állítása szerint - elmulasztotta a használatot szabályozó szerződés tartalmának a tisztázását, és nem kért felvilágosítást az ingatlan használatának a rendjéről. Az adott helyzetben ugyanis az lett volna az általában elvárható magatartás, hogy vevőként a felperes még az adásvételi szerződés végleges megkötése előtt tájékozódjék az egyes társtulajdonosokat megillető használati jogosultság tartalmáról, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan megtekintése során észlelte, hogy a „gyalogos út” átvezet a farszomszédos ingatlanra, és az oda történő átjárás az elválasztó kerítés folytonosságának a megszakadása folytán nincsen akadályozva. E tekintetben a felperes eljárása nem felelt meg a régi Ptk. 4. § (4) bekezdésében felállított elvárhatósági zsinórmértéknek, felróható mulasztása révén azonban nem juthat előnyösebb helyzetbe, mint az ingatlan többi társtulajdonosa, vagyis a tulajdonszerzések fennálló használati rendet neki is be kell tartania, mivel az adásvételi szerződésben feltüntetett használati megállapodás őt is köti.

A használat szabályozására vonatkozó megállapodás tartalmára figyelemmel a felperes keresete lényegében a megállapodás módosítására irányul. A régi Ptk. 241. §-a szerint a bíróság akkor módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti. A felperes azonban nem jelölt meg olyan utóbb beállott körülményt, amely lehetővé tenné a használatot szabályozó szerződés bírósági módosítását. A felperes tulajdonszerzése óta az I. rendű alperes átjárásának a gyakorisága és annak módja nem változott, így nem következett be olyan felperesi érdeksérelem, amely az átjárás megtiltását indokolná.

A Fővárosi Ítéltábla abban is egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a kereset ténybeli alapjául előadottak nem teszik lehetővé a III-IV. rendű alperesekkel szemben érvényesített kereset teljesítését sem. A III-IV. rendű alperesek ugyanis soha nem jártak át a perbeli ingatlanon, amit egyébként maga a felperes sem állított. Ebből következően a III-IV. rendű alperesek magatartása nem sérelmes a felperes számára, vagyis nincsen ténybeli alapja annak a keresetnek, amely a perbeli ingatlanon való átjárásuk megtiltására irányul.

Az elsőfokú bíróság arra is helytállóan mutatott rá, hogy a felperest nem illeti meg olyan anyagi jogosultság, amely alapján igényt formálhatna a .../2 helyrajzi számú ingatlan használatának a szabályozására. A felperes nem tartozik a .../2 helyrajzi számú ingatlannak a társtulajdonosai közé, így keresetösségi jog hiányában nem teljesíthető az a követelése, hogy a III-IV. rendű alperesek biztosítsák az I. rendű alperes részére a ... köz felőli bejárást a .../2 helyrajzi számú ingatlanra.

A kifejtettek szerint nem volt indok az elsőfokú bíróság részítéletének a megváltoztatására, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira is - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az I. és a III-IV. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése alapján a tényleges ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a III-IV. rendű alperesek tekintetében a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2016. február 26.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.	Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró	bíró