

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.839/2016/7. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
Salamonné dr. Piltz Judit előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Bordás Róbert Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Bordás Róbert ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Hargitai, Szajlai és Társa Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Szajlai Béla ügyvéd

A per tárgya: Kártérítés és szolgalmi jog megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
73.Pf.639.336/2015/5-I.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budai Központi Kerületi Bíróság
1.P.XII.22.944/2011/101.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 73.Pf.639.336/2015/5-I. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

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

Megállapítja, hogy 37.700 (Harminchétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítésének van helye a felperes kérelmére.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és felesége 1/2-1/2 arányú tulajdona a b-i. társasház F épülete alatti öltöző. A társasház alapító okirata szerint az öltöző mindenkor tulajdonosának kizárólagos használati joga van a lakóparkban található tenispályára.
- [2] Az alperes, a tenispálya felett elhelyezkedő szomszédos társasház a felperes tulajdonát is magában foglaló társasház ingatlanára bejegyzett szolgalmi joggal rendelkezik, amely alapján jogosult az ingatlan használatára a tenispálya mentén haladó szennyvízvezetékre való csatlakozás céljából. A szolgalmat a két társasház az 1998. március 6-án kelt megállapodással alapította. A megállapodás szerint az alperes köteles viselni mindazokat a károkat, amelyek a csatorna meghibásodásából vagy egyéb okból következnek be, és a meghibásodás nem a Gy. A. utcai társasház vagy az érdekkörében álló személyek magatartásának tudható be. A szerződő felek rögzítették, hogy a Gy. A. utcai társasház biztosítja a csatorna folyamatos rendeltetésszerű használatát, és tartózkodik minden olyan magatartástól, amely azt akadályozza; viseli annak a kárnak a következményét, amely a jogellenes magatartása következtében a csatorna használatának megakadályozása vagy megghiúsulása okán bekövetkezik.
- [3] 2010. január végén a vezeték dugulása miatt szennyvíz folyt a felperes használatában lévő tenispályára, elöntve azon 120 m² nagyságú területet. A dugulás oka a tenispályát lezáró támfal alján található több évtizedes nyárfák gyökereinek a csatorna szinte teljes keresztmetszetében való jelenléte.
- [4] A felperes a káreseményt jelezte az alperes közös képviselőjének, majd 2010 márciusában a kárt saját költségén, 127.175 forintért helyreállíttatta. A helyreállítás nem volt szakszerű és teljeskörű, mert az érintett területnek nem a felső 5 cm-es rétegét, hanem csak a legfelső pár millimétert cserélték ki új salakkal. Ennek következtében a tenispálya el van zsírosodva, a csapadék hatására habzik.
- [5] A felperes fizetési felszólítására az alperes 2010. november 11-én megfizetett 15.000 forintot javítási költség címén.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes többször módosított keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339.§-a alapján 564.000 forint kártérítés és járulékal megfizetésére kérte kötelezni az alperest; továbbá a Ptk. 170.§ (1) bekezdésre hivatkozással kérte, hogy a bíróság szüntesse meg az alperes szolgalmi jogát és kötelezze, hogy a legrövidebb időn belül a szennyvizét a saját utcájában kiépített szennyvízvezetékbe vezesse be, és az eddig használt csatornaszakaszt zárja le.
- [7] Keresete indokaként előadta, hogy a dugulást a gyökércsomó okozta, amely egyértelműen annak a következménye, hogy az alperes a karbantartást teljes mértékben elmulasztotta a szolgálat alapításáról szóló megállapodás ellenére.
- [8] A felperes érvelése szerint az alperes perbeli szennyvízvezetékre vonatkozó szolgalmi joga okafogyottá vált, mivel a saját utcájában is ki van építve a szennyvíz-gerincvezeték. Így a módosított keresetben kifejtett álláspontja szerint nem a rosszul megépített és eldugult csatornaszakasz javítása lenne a célravezető, hanem a szolgalmi jog megszüntetése és a szennyvíz átvezetése a B. úton kiépült csatornába.
- [9] Álláspontja szerint a szolgálat megszüntetését nemcsak az indokolja, hogy okafogyottá vált, hanem az is, hogy „törvénytelenül” került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, mivel a szolgalmi jogot biztosító megállapodást és a földhivatal által záradékolt változási vázrajzot minden tulajdonosnak alá kellett volna írnia. Állította, hogy a megállapodás az alaki követelményeknek sem felel meg,

mert nem közokirati formában, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában készült.

- [10] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [11] Állította, hogy karbantartási és javítási kötelezettsége nem áll fenn, ha a kárt egy külső ok okozza. Álláspontja szerint a hiba oka az a nyárfa, amely a Gy. A. utcai társasház tulajdonában van, így az alperest mint a szolgalmi jog jogosultját kártérítő felelősség nem terheli. Ezt meghaladóan vitatta a kár nagyságát, illetve azt, hogy mekkora területet öntött el a szennyvíz.
- [12] A szolgalom megszüntetésére irányuló kereseti kérelem vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a felperesnek nincs keresetőségi joga, mivel a felperes egyedül nem indíthat szolgalom megszüntetése iránti pert, azt csak a megállapodást aláíró társasház indíthatna. Állította továbbá, hogy az ingatlana rendeltetésszerű használatához a szolgalomra továbbra is szüksége van, annak megszüntetése 30-40 millió forint összegű költséget generálna az alperes oldalán.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest 549.000 forint és járulékai megfizetésére kártérítés címén, a keresetet ezt meghaladóan elutasította.
- [14] Határozata indokolásában megállapította, hogy a szolgalmat alapító megállapodás értelmében az alperes köteles karbantartani, javítani a perbeli szennyvízvezeték, az abban bekövetkezett kárért felelősséggel tartozik; a kár összegét a perben kirendelt szakértő aggálytalannak tartott szakvéleménye alapján állapította meg,
- [15] A szolgalom megszüntetésével kapcsolatos kereset vonatkozásában az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperesnek nincs keresetőségi joga az alperessel szemben. Kifejtette, hogy a felperes keresetét módosítva nem kérte a Ptk. 341.§-ára hivatkozva a veszélyeztetett helyzet megszüntetését az alperessel szemben és nem kérte a csatornaszakasz átépítését, hanem a szolgalom megszüntetésére irányuló újabb kereseti kérelmet terjesztett elő. Ezzel kapcsolatban kiemelte, hogy a társasház jogképessége nem terjed ki a szolgalom alapítására, így az elsőfokú bíróság szerint a szolgalmat alapító megállapodáshoz is valamennyi tulajdonostársnak az aláírására lett volna szükség. Ez igaz a szolgalom megszüntetésére is: tehát a felperes egyedül nem indíthat ez iránt pert az alperessel szemben. Rámutatott a bíróság, hogy ilyen perben mindkét társasház valamennyi tulajdonosának perbenállása lenne szükséges. Utalt arra, hogy a felperes keresetőségi jogának hiányában érdemben nem vizsgálta a szolgalom megszüntetésének feltételeit.
- [16] Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta, és az alperes marasztalását 112.175 forintra és járulékaira leszállította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította; egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [17] Ítélete indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet 15.000 forint kártérítési igény tekintetében elutasító rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.
- [18] Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az alperes karbantartási, javítási kötelezettsége kiterjed arra is, hogy a csatornába bejutó gyökereket eltávolítsa, amennyiben ezt elmulasztja és ezzel okozati összefüggésben kárt okoz, úgy köteles azt megtéríteni. A kártérítés összegszerűsége tekintetében azonban nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, és úgy foglalt állást, hogy a felperest kártérítésként a helyreállítás számlával igazolt költsége és az alperes által teljesített 15.000 forint különbözete illeti meg.
- [19] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a szolgalom megszüntetésére irányuló kereseti kérelmet elutasító rendelkezésével és annak indokaival teljes mértékben egyetértett. Az elsőfokú bírósággal egyezően úgy foglalt állást, hogy mind a jogosult, mind a kötelezett társasház valamennyi tulajdonosának perbenállása mellett bírálható csak el ez a kérelem.
- [20] A felperes csatlakozó fellebbezésére tekintettel kifejtette, hogy a felperes végleges kereseti kérelmét a 93. sorszám alatti beadványában akként terjesztette elő, hogy kérte az alperes javára szóló

szolgálat megszüntetését a Ptk. 170.§ (1) bekezdésére hivatkozással, egyben kérte az alperes kötelezését arra, hogy a szennyvizét a saját utcájában kiépült csatornába vezesse, és a jelenlegi vezetékszakaszt zárja le úgy, hogy abba szennyvíz ne folyhasson. Megállapította, hogy helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felperes kérelmét a szolgálat megszüntetésére irányuló kereseti kérelme részeként vette figyelembe, mivel a felperes az alperes meghatározott cselekmények elvégzésére kötelezését a szolgálat megszüntetésére irányuló kérelméhez kapcsolta, arra a Ptk. 170.§ (1) bekezdése alapján tartott igényt, tehát a Ptk. 341.§-ára a továbbiakban nem hivatkozott. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság a csatlakozó fellebbezésben hivatkozott, veszélyeztető helyzet megszüntetésére irányuló kérelmet a másodfokú eljárásban meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősítette, és érdemben nem bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a keresetének helytadó ítélet hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [22] A felülvizsgálati kérelme indokaként előadta, hogy a keresetét egyetlen alkalommal, a 2014. május 14-én megtartott tárgyaláson módosította, így álláspontja szerint jogszabálysértő, hogy az eljáró bíróságok nem bírálták el a Ptk. 341.§ (1) bekezdésére alapított kérelmét.
- [23] Hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 355.§ (1) bekezdésére és 360.§ (1) bekezdésére figyelemmel jogszabálysértően szállította le a kártérítés összegét, mert nem a szakértő által megállapított, kárkori javítási költséget vette figyelembe.
- [24] A felperes álláspontja szerint az eljáró bíróságok jogszabálysértően jártak el, amikor nem vizsgálták a szolgálat alapító megállapodás semmisségére történő hivatkozását. Szerinte a megállapodást közokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában kellett volna elkészíteni, azt és a változási vázrajzot minden tulajdonosnak alá kellett volna írnia. Érvelése szerint ezek hiányában nem kerülhetett volna sor a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Idézte a Ptk. 234.§ (1) bekezdését, amely szerint a szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat.
- [25] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.
- [26] A Kúria végzésével a felperesnek a kártérítés vonatkozásában előterjesztett felülvizsgálati kérelmét hivatalból elutasította.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [27] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [28] A Kúria a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 270.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott része a kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő-e.
- [29] A felperes hivatkozására tekintettel a Kúriának elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, hogy az eljáró bíróságok valamennyi kereseti kérelemről döntöttek-e.
- [30] A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes a kártérítés iránti igényen túli, végleges kereseti kérelmét a 93. sorszámú beadványában terjesztette elő. Ebben a Ptk. 170.§ (1) bekezdésére hivatkozással kérte az alperest megillető szolgálat megszüntetését, továbbá az alperes kötelezését a szennyvízvezeték áthelyezésére és a jelenlegi vezetékszakasz lezárására. A felperes ezt a kérelmét - állítása szerint - a szakvélemény megállapításaira és arra tekintettel terjesztette elő, hogy tudomására jutott: az alperes saját utcájában is ki van építve a szennyvíz-gerincvezeték, ezért a szolgálat okafoggyottá vált. A felperes egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy „ezek után nem az a megoldás, hogy ezt az előregedett, rosszul megépített csatornaszakaszt toldozza-foldozza az alperes”, hanem a bíróság „kötelezze az alperest a meglévő vezetékszakasz megszüntetésére”.

Mindezekre tekintettel a Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban, hogy az elsőfokú bíróság helyesen bírálta el ezt a kérelmet a szolgálat megszüntetésére irányuló kereseti kérelem részeként. A felperes nyilatkozata alapján egyértelmű, hogy a vezeték átkötésének okán kérte az így már szükségtelenné váló szolgálat megszüntetését.

- [31] Alaptalanul hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a keresetét egyetlen alkalommal, a 2014. május 14-én megtartott tárgyaláson módosította. A tárgyalási jegyzőkönyvből a Kúria megállapította, hogy a felperes a keresetmódosítását annak érdekében terjesztette elő, hogy a vezeték átépítésével a további károkozás megelőzhető legyen, ne folyhasson több szennyvíz a tenispálya területére. Ezt a kérelmét a 71. és 72. számú beadványában írásban is pontosította, majd a következő tárgyaláson fenntartotta. Ezt követően 2015. március 9-én terjesztette elő a felperes a korábban idézett, 93. számú beadványát, ahol a keresete jogcímeeként a Ptk. 170.§ (1) bekezdését jelölte meg. Kérelme indokaként előadta, hogy nem a meglévő szennyvízvezeték javítása a megoldás, hanem meg kell szüntetni a szolgálatot, és máshova kell a vezetékét átkötni.
- [32] Kiemeli a Kúria, hogy az alperes ezt követő észrevételére tett nyilatkozatában a felperes a korábbi, a Ptk. 341.§-ára alapított kérelem indokaként azt adta elő, hogy a további károkozás megelőzése érdekében kellett kérnie az alperest a hiba okának feltárására, és kijavítására kötelezni. A Ptk. 170.§ (1) bekezdésére állítása szerint azért hivatkozott, mert szerinte a szennyvízelvezetés jelenlegi formája „törvénytelen”. Az iratokból a felperes nyilatkozatai alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a felperes a csatornaszakasz megszüntetése, a csatorna átkötése és a szolgálat megszüntetése vonatkozásában a keresetét csak a Ptk. 170.§ (1) bekezdésére alapítottan tartotta fenn. Ennek megfelelően az eljáró bíróságok helyesen bírálták el a keresetet ezen a jogalapon. A keresetváltoztatás alapján nem kellett vizsgálniuk a korábbi, Ptk. 341.§-ára alapított kérelmet. Erre figyelemmel a Kúria úgy ítélte meg, hogy mind az első-, mind a másodfokú döntés a Pp. 213.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kiterjedt a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. Ez okból tehát a felperes hivatkozásával ellentétben a jogerős ítélet nem volt jogsabálysértő.
- [33] A szolgálat alapító megállapodás semmisségére történt hivatkozással kapcsolatban a Kúria mindenben egyetértett a jogerős ítélet indokolásában foglaltakkal. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 3.§ (1) bekezdése korlátozott jogalanyiságot biztosít a társasházközösség számára. E szerint a társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A Tht. rendelkezései szerint a közös tulajdon érintő dologi jogi igény nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos intézkedések körébe, így e tekintetben a társasháznak nincs jogképessége. A szolgálat alapító szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereset dologi jogi kereset, ezért erre a társasház korlátozott jogképessége nem terjed ki, és az egyes tulajdonosok - így a felperes - sem léphetnek fel önálló igényekkel.
- [34] A felperes azt alappal sérelmezte a felülvizsgálati kérelmében, hogy bár a szolgálat alapító szerződés semmisségére már az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésében is hivatkozott, ezt a kérelmét az ügyben eljáró bíróságok nem bírálták el. Ehhez kapcsolódóan azonban a Kúria abból indult ki, hogy a Pp. 275.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) és (4) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az eljárási szabálysértés abban az esetben lehet, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása van. Az előzőekben kifejtettek szerint viszont az, hogy az eljáró bíróságok a felperes hivatkozását a szerződés semmissége körében nem vizsgálták, nem hatott ki az ügy érdemi elbírálására, mert nem állt minden szerződő fél perben, és a felperesnek nincs aktív perbeli legitimációja, így érdemben nem volt vizsgálható a szerződés érvénytelensége.
- [35] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét a Pp. 275.§ (3)

bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az megfelelt az irányadó jogszabályoknak.

Záró rész

- [36] A Kúria a pervesztes felperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára a jogi képviselettel összefüggésben felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét az ún. felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [37] A felperes a felülvizsgálati kérelmén 112.700 forint illetéket rótt le. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése szerint számított felülvizsgálati eljárási illeték, azaz 70.000 forint, valamint a kártérítési igény elutasítására tekintettel az Itv. 39.§ (1) bekezdése és 50.§ (1) bekezdése alapján számított, valamint az 58.§ (1) bekezdés f) pontja szerint mérsékelt, 5000 forint illeték a pervesztes felperes terhén marad. Erre tekintettel a Kúria megállapította, hogy 37.700 forint szükségtelenül lerótt illetéket a felperes, kérelemre, az Itv. 80.§ (1) bekezdése alapján visszaigényelhet.
- [38] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [39] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. január 25.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. előadó bíró,
Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró

Dr.