

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Egeli Zsolt ügyvéd (...) által képviselt ... (korábban [I. rendű felperes neve]) I. rendű felperes, és az általa mint meghatalmazott hozzátartozó által képviselt ... II. rendű - mindketten - [felperesek címe]. szám alatti lakos felpereseknek - dr. Zakuczki Tünde ügyvéd (...) által képviselt ... I. rendű és ... II. rendű - mindketten - [alperesek címe]. szám alatti lakos alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Szerencsi Városi Bíróságon 3.P.20.854/1999. szám alatt megindított, majd a 7.P.20.624/2005. szám alatt folyamatban volt, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2006. szeptember 14. napján meghozott 1.Pf.20.828/2006/5. számú másodfokú ítéletével befejezett perben az említett számú másodfokú ítélet ellen az I-II. rendű alperesek részéről 28. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1.Pf.20.828/2006/5. számú jogerős ítéletének a kereset tárgyában hozott helybenhagyó rendelkezését - az állam által előlegezett eljárási illeték, szakértői költség megtérítésére és a másodfokú perköltség viselésére is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és ebben a részében a Szerencsi Városi Bíróság 7.P.20.624/2005/21. számú ítéletének fellebbezett részét akként változtatja meg, hogy a felperesek keresetét teljes egészében elutasítja, mellőzi az alpereseket perköltség, illeték és szakértői költség megfizetésére kötelező rendelkezéseket;

az alperesek viszontkeresetét elutasító jogerős ítéleti rendelkezést hatályában fenntartja.

A Legfelsőbb Bíróság a felpereseket kötelezi egyetemlegesen, hogy fizessenek meg - 15 nap alatt - az alpereseknek összesen 50.000 (ötvenezer) forint első- és másodfokú eljárási költséget;

megállapítva, hogy az előlegezett kereseti illetéket és a szakértői költséget az állam viseli.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg - 15 nap alatt - az alpereseknek összesen 42.000 (Negyvenkettőezer) 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 jelentős tények a következők.

A T.-i lakóépülettel beépített ingatlanban - annak az 1961-ben történt megosztása óta - több lakást alakítottak ki. Az .../2. hrsz-ú ingatlannak - melyen az I. rendű felperes 1999. évben adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogot, a II. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelten - egy emeleti lakás felel meg az alatta található kapubejáróval ("dufart"-tal), lépcsőfeljáróval, és tároló helyiségekkel. Ezt az ingatlant fogják közre az alperesek által 1989. évben adásvétel útján - egymás között egyenlő arányban - megszerzett .../8. és .../9. hrsz-ú ingatlanok. Az utóbbi ingatlanok mindenkori használói, illetve tulajdonosai az .../2. hrsz-ú ingatlan részét képező kapubejárón keresztül közelítették meg a kis előkertet követő, zárt utcafrontot alkotó lakásaik mögötti kertjeiket. Évtizedeken keresztül az említett dufart szolgált mind a gyalogos, mind a lovaskocsival, illetve a későbbiekben a gépjárművel történő bejárásra. Az .../9. hrsz-ú ingatlan utóbb gyalogosan megközelíthetővé vált. Az .../8. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában azonban ez a lehetőség nem biztosított, azt követően sem, hogy az itt található életveszélyessé vált lakóépületet az alperesek 1999. évben lebontották, mivel annak az utcafront felé eső falrésze - mintegy kerítésként - fennmaradt. E falrész megbontásával, a lebontott épület alatti pince feltöltésével vagy vasbeton födémmel történő ellátásával és a közúthoz viszonyított, hozzátevőleg 50 cm-es szintkülönbség megszüntetésével műszakilag kialakítható a közvetlen bejárás az .../8. hrsz-ú ingatlanra. A szóbajöhethető műszaki megoldások bármelyike esetén az engedélyezés és a kivitelezés költsége legkevesebb 500.000 forint. Az így kialakítható bejáróút mellett az .../8. hrsz-ú ingatlan beépítése - amit az alperesek korábban tervbevettek és engedélyeztetettek is - nem valósulhat meg.

Az I. rendű felperes - tulajdonszerzése évében - pert indított birtokháborítás megszüntetése iránt a dufart használata miatt az

alperesek ellen, kérve - egyebek mellett - az általuk kazánháznak használt tároló birtokba adását, és kötelezésüket arra, hogy a saját .../8. hrsz-ú ingatlanukra teherbejárót nyissanak.

Az alperesek viszontkeresetet terjesztettek elő, annak megállapítása végett, hogy - elbirtoklás jogcímén - átjárási szolgalmat szereztek a felperes ingatlanán. Kérték e szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését is.

A felperesek az alperesek viszontkeresetének teljesítése esetére - keresetüket kiterjesztve - az elbirtokolt szolgalom megszüntetését kérték.

Az elsőfokú bíróság a kazánházként használt tároló birtokbaadására vonatkozó keresetnek, és az átjárási szolgalom fennállására - ... igazságügyi földmérő szakértő által készített vázrajz és számítási munkarészek alapján az .../2. hrsz-ú ingatlanon található kapubejáró 31 négyzetméteres területén - és annak bejegyzésére irányuló viszontkeresetnek helytadott, ezt meghaladóan "a felperesi kereseteket illetve alperesi viszontkereseteket" elutasította, és rendelkezett a perköltség viseléséről.

Az I. rendű felperes és az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletet hozott és az elsőfokú bíróság ítéletének a kazánházként használt tároló birtokbaadására vonatkozó rendelkezését, valamint az átjárási szolgalmi jog fennállására vonatkozó rendelkezését - ez utóbbi szövegezését pontosítva - helybenhagyta, egyben az átjárási szolgalmi jog megszüntetésére, az .../8. számú ingatlanon kapubejárat nyitására vonatkozó kereseti kérelmek, továbbá a szolgalom terjedelmének megállapítására, a földhivatal megkeresésére vonatkozó viszontkereseti kérelmek és a perköltség viselése tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és a hiányzó fellebbezési illeték lerovásának elrendelése mellett a felperesek és az alperesek "másodfokú perköltségét egyaránt 18.000 forintban" állapította meg. A részítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.20.341/2006/2. számú végzésével elutasította.

A részítélet hatályon kívül helyező rendelkezése folytán megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság az alperesek által elbirtoklással megszerzett, "...a tokaji .../8. és a tokaji .../9. hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosait és birtokosait megillető átjárási szolgalmi jogot" megszüntette, s az alpereseket eltiltotta "a további átjárástól"; egyebekben az alperesek viszontkeresetét és ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Az alpereseket egyetemlegesen az I. rendű felperesnek 40.000 forint, míg a II. rendű alperesnek 15.000 forint - az általános forgalmi adót is magában foglaló - perköltség, valamint az I. rendű felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt átjárási illeték és az állam által megelőlegezett szakértői költség megfizetésére kötelezte.

Az alperesek részéről előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének "fellebbezett részét a per főtárgya és a perköltség vonatkozásában" helybenhagyta, az alperesek által az államnak fizetendő eljárási illeték összegét 9.000 forintra leszállította, míg az államnak megtérítendő előlegezett szakértői költség összegét 67.368 forintra felemelte; egyetemlegesen kötelezve az alpereseket a felperesek javára 20.000 forint másodfokú eljárási költség megfizetésére.

A másodfokú bíróságnak - az elsőfokú bírósággal megegyező - álláspontja szerint az alperesi .../8. hrsz-ú ingatlanon lévő felülepítmény elbontásával új helyzet következett be, mert az ingatlan beépítése alakítható oly módon, hogy az alperesek a közút felől biztosíthatják a bejárásukat; így ingatlanuk a szolgalmi jog gyakorlása nélkül is alkalmassá tehető a rendeltetésszerű használatra. Az elsőfokú bíróság ítéletének - a másodfokú bíróság szerint helyes indokain alapuló - helybenhagyásából adódóan az alperesek eredménytelenül kérték az elbirtoklással megszerzett szolgalmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A jogerős ítélet tartalma szerint a kereseti illeték és előlegezett szakértői díj mértékének téves megállapítása indokolta az elsőfokú bíróság ítéletének - ebben a körben történő - részbeni megváltoztatását.

A másodfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és az első fokú ítélet általuk fellebbezett rendelkezéseinek megváltoztatásával a szolgalmi jog megszüntetésére irányuló kereset elutasítása, az elbirtoklással megszerzett szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, és az átjárás biztosítása, illetve ennek a felperesek általi túrására való kötelezése végett.

Az alperesek érvelése szerint az első- és másodfokú bíróság egyaránt tévesen alkalmazta a Ptk. 170. § (1) bekezdésében foglaltakat, amikor úgy ítélte meg, hogy a jogerős részítélettel megállapított szolgalmi jog gyakorlására az ingatlanaik rendeltetésszerű használatához nincs szükség. Hivatkoztak arra: a kirendelt igazságügyi szakértő csupán elméleti műszaki lehetőségeket véleményezett arra nézve, hogy miként lehetne kialakítani "a teherbejárót", ugyanakkor a szakértőnek nem volt lehetősége arra, hogy meggyőződjön arról: a támadott rendelkezés sérti a Pp. 206. § (1) bekezdésének a bizonyítékok értékelésére vonatkozó szabályát.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a másodfokú ítélet hatályban tartására irányult.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően a felülvizsgálati kérelem eredményességének az alapja: az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt.

Az alperesek a Ptk. 170. § (1) bekezdésére utalással alappal állították azt, hogy a szolgalmi jog megszüntetésére csak akkor kerülhet sor, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges. Tekintettel arra, hogy a perbeli szolgalmi jog elbirtokláson alapult, a megszüntetésére - a következetes jogértelmezés szerint - a szerződéssel alapított telki szolgalom megszüntetésére vonatkozó jogelvek irányadóak. Eszerint a szolgalom akkor szüntethető meg, ha végleges jelleggel megszűnt a jogosultnak az a szükséglete, amit a szolgalom elbirtoklását megalapozó módon, - a jogelődjének használatát is figyelembe véve - évtizedeken keresztül gyakorolt annak érdekében, hogy az ingatlanát rendeltetésszerűen használni tudja. Az adott esetben az alperesek tulajdonában két házasingatlan van. Azok rendeltetésszerű használatához hozzátartozik: az alperesek úgy jussanak bejárási lehetőséghez a gépkocsi tárolójukat is magában foglaló udvarrészeikhez, hogy a lakóépületeik fennmaradjanak, illetőleg az .../8. hrsz-ú ingatlan lakóházzal újra beépíthetővé válják. Azt mindkét fokú bíróság tényszerűen rögzítette, hogy az alperesi ingatlanok udvarrésze körbezárt, megközelítésük - eltekintve az .../9. hrsz-ú ingatlanon kialakított személybejárótól - a rendeltetésszerű használat követelményének megfelelően csak a felperesi kapubejárón (dufarton) keresztül biztosítható. Az alperesi ingatlanoknak a jogerős részítéletben elismert - a több évtizede fennálló, a korábbi adásvételi szerződésekben is rögzített - használati rendje a perbeli szolgalom által biztosítható. A jogerős részítélet meghozatala során figyelembe vett bizonyítékok - különösképpen a tényleges használati rend - az I. rendű felperes előtt nyilvánvalóan ismert volt a tulajdonszerzése időpontjában is. Ebből adódóan a Ptk. hivatkozott 170. § (1) bekezdésének rendelkezésével nem egyeztethető össze az a felperesi igény: az alperesek jelentős anyagi ráfordítás árán teremtsenek olyan helyzetet, hogy az ingatlanaik rendeltetésszerű használatához ne legyen szükségük a megszerzett átjárási szolgalom gyakorlására. Annál is inkább, mivel a felperesek által kialakíthatónak tartott - a műszaki megvalósíthatóságát illetően szakértői véleménnyel valóban alátámasztott - bejárási lehetőség megteremtése aránytalanul korlátozná az alperesi ingatlanok rendeltetésszerű

használatát. A Legfelsőbb Bíróság ugyanis nemcsak az alperesi ingatlanok kertrészeinek a megközelítését, hanem az .../8. hrsz-ú - alig több mint hét méteres utcafronttal rendelkező - ingatlanak a lakóházzal történő újbóli beépíthetőségét is a rendeltetésszerű használat fogalmába tartozónak tekinti.

Az előzőekben kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a jogerős ítélet támadott érdemi rendelkezése sérti az alperesek által megjelölt anyagi jogi szabályt, ezért szükségtelenné vált annak vizsgálata, hogy a jogerős ítélet alapjául figyelembevett szakértői vélemény értékelése megfelelt-e a Pp. 206. § (1) bekezdésében írt követelményeknek.

Tekintettel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság az .../8. hrsz-ú ingatlan javára fennálló szolgalmi jog megszüntetését nem látta indokoltnak, - a jogerős ítéletben megállapított és a felülvizsgálati eljárásban is irányadó tényállásból adódóan - szükségképpen következik, hogy a támadott jogerős ítéletnek az .../9. hrsz-ú ingatlan javára fennálló telki szolgalmat megszüntetésére vonatkozó rendelkezése sem jogszerű.

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróságnak az előzőekben hivatkozott, a döntése meghozatalakor rendelkezésre álló peradatokkal ellentétes, s ekként anyagi jogi szabályt sértő ítéleti rendelkezéseit - a Pp. 275. § (4) bekezdését alkalmazva - hatályon kívül helyezte, egyben helyébe lépően az elsőfokú bíróságnak a felperesek keresetének helytadó ítéleti rendelkezését - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint - megváltoztatta és a felpereseknek a perbeli telki szolgalmat megszüntetésére irányuló keresetét elutasította. E döntésből okszerűen következik, hogy a hivatkozott jogerős részítéletben megállapított átjárási szolgalmat ingatlan-nyilvántartási bejegyzése foganatosítható - a Szerencsi Városi Bíróság 3.P.20.097/2002/62. számú ítéletéhez mellékletként csatolt földmérési munkarészek alapján - akként, hogy az elsőfokon eljáró bíróságnak az 1997. évi CXLI. törvény 26. § (7) bekezdése értelmében hivatalból kell intézkednie az illetékes földhivatal megkeresésével az ítélete szerinti átjárási szolgalmat bejegyzése iránt. Az alperesek erre vonatkozó igénye viszontkeresetként történő érvényesítésére valójában nem volt szükség; emiatt hozott - eltérő indokból - a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet ebben a részében hatályban tartó rendelkezést (Pp. 275. § (3) bekezdés).

Nem rendelkezhetett a Legfelsőbb Bíróság az alpereseknek az átjárás biztosítására irányuló felülvizsgálati kérelméről. Elsősorban azért, mert fellebbezés hiányában ez az igény nem volt a másodfokú eljárás tárgya; emiatt a Pp. 271. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelő értelmezéséből következően ez az igény nem tehető a felülvizsgálati eljárás tárgyává sem. Ennek kapcsán utal a Legfelsőbb Bíróság arra, hogy a felülvizsgálati eljárás során

figyelembe vehető peradatok szerint az alperesek számára a jogerős ítélet meghozatalakor biztosított volt az átjárás lehetősége. Erre lehet következtetni abból is, hogy - a felülvizsgálattal eredménnyel támadott - jogerős ítélet tartalmazta az alpereseknek az átjárástól való eltiltását.

A másodfokú bíróság részítélete az elsőfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó rendelkezését is hatályon kívül helyezte. Az eredményes felülvizsgálati kérelem folytán a másodfokú bíróság ítélete helyébe lépő jelen ítéletben kellett rendelkezni a teljes első- és másodfokú eljárási költségről. A Legfelsőbb Bíróság figyelembevételével, hogy a jogerős részítélettel érdemben elbírált körben az ellenérdekű felek pernyertességének és elvesztességének aránya hozzávetőleg megegyező, - ami a képvisellel felmerülő költségek viselése körében a Pp. 81. § (1) bekezdése második fordulatának alkalmazását indokolja - a megismételt eljárásban pernyertes alperesek perköltség fizetésére kötelezését mellőzte. Egyben a felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte, hogy fizessék meg - azon túlmenően, hogy a II. rendű felperes viseli az általa lerótt eljárási illetéket is - az alperesek részére az általuk lerótt viszontkereseti és fellebbezési illetéket - a jelen ügyben még irányadó 8/2002. (III.30.) IM rendelet alapján megállapított - általános forgalmi adóval növelt összegű ügyvédi munkadíjat és a jogi képviselőjüknek az első- és másodfokú tárgyalásokon való megjelenésével felmerült készkiadását is magában foglaló, összesen 50.000 forint összegben meghatározott első- és másodfokú eljárási költségét.

Az I. rendű felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illetéket és előlegezett szakértői költséget a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket, hogy az eredményes felülvizsgálati kérelmet előterjesztett alpereseknek térítsék meg a részükről felmerült felülvizsgálati eljárási illetéket és a jogi képviselőjük általános forgalmi adóval növelt, a 32/2003. (VIII.23.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdés alapján meghatározott díját.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2007. szeptember 27.

*Dr. Szőke Irén sk. a tanács elnöke, Dr. Orosz Árpád sk. előadó
bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró*