

A ...-i Törvényszék ... (fél címe 1.) ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű felperesnek, II.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) II. rendű felperesnek, III.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) III. rendű felperesnek - ... (...) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (...) I. rendű alperes, ... jogtanácsos által képviselt ... (...) II. rendű alperes, ... (...) ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve) III. rendű alperes ellen, szolgalmi jog megállapítása iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék a járásbíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részében **helybenhagyja.**

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek együttesen 12.700.- (Tizenkettőezer-hétszáz) forint fellebbezési perköltséget. Egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a ...-i ingatlannyilvántartásban ... hrsz. alatt felvett ingatlanok mindenkor tulajdonosát, illetve birtokosát - jelenleg az I., II. és II. rendű felpereseket- átjárási szolgalmi illeti meg a hrsz.-ú ... hrsz.-ú, a .../. hrsz.-ú, a .../.2. hrsz.-ú, és a .../. hrsz.-ú ingatlanokon. A szolgalmom ... igazságügyi szakértő által 2015. május 19. napján készített, és az iratokhoz... szám alatt csatolt szakvélemény mellékletét képező 1-es és 2-es számú magyarázó vázlaton, és a 92. szám alatti változási vázrajzon, a ...-i hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában V-el jelölt 62 m2 hosszan, 272 m2 területrészen, míg a ..-i hrsz.-ú ingatlanon IV-el jelölt 16 m hosszan, 44 m2 területrészen, a ...-i .../. hrsz.-ú ingatlanon I-el jelölt 9 méter hosszan 42 m2 területrészen, a ...-i .../. hrsz.-ú ingatlanon III-mal jelölt 11 méter hosszan 42 m2 területrészen, a .../. hrsz.-ú ingatlanon II-vel jelölt 12 m hosszan 42 m2 területrészen gyalogosan, továbbá személy- és tehergépjárművel gyakorolható. A bíróság ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította, megkereste a ...-i Kormányhivatal ...-i Járási Hivatal Földhivatali Osztályát a szolgalmi jognak az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Kötelezte a felpereseket, hogy 5 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperes részére 35.730.- forintot, a III. rendű alperes részére 36.246.- forintot értékcsökkenésként. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy a felperesnek fizessen meg 148.00.- forint perköltséget azzal, hogy egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélettel szemben a felperesek és az I. rendű alperes nyújtott be fellebbezést.

A felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezéseit nem, a perköltségre vonatkozó döntést sérelmezték a fellebbezésben. Az ítéletnek akkénti megváltoztatását kérték, hogy az I. rendű alperes terhére megállapított 148.600.- forint perköltség megfizetésén túl a törvényszék kötelezze az

I. rendű alperest további 21.000.- forint felperesek részéről lerótt eljárási illetéknek a megfizetésére, valamint a felperesek képviselőjében eljáró ügyvéd munkadíjának a megfizetésére az IM rendeletben megállapítottak szerint ÁFA-val növelt összegben.

Hivatkoztak arra, hogy a felperesek az I. rendű alperest a per megindítása előtt megkeresték a szolgalmi jogra vonatkozó megállapodással kapcsolatban, melytől nevezett elzárkózott, ezért a perre okot adott. A perben a felperesek teljes egészében pernyertesek lettek, ezért nem csak a megítélt szakértői költségekre, hanem a perben felmerült egyéb költségeikre is joggal tartanak igényt.

Az I. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a felperesek kereseti kérelmének az elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte.

A fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a tulajdonát képező ingatlanon a 62 méter hosszú 272 m² területű ingatlanrészre az elsőfokú bíróság gyakorlatilag útépitési és úthasználati jogot biztosított azzal a döntésével, hogy a szolgalmi jogot személy- tehergépjárművel is gyakorolhatóvá tette. Hivatkozott több eseti döntésre, mely kimondta, hogy a bírói gyakorlat szerint a törvényen alapuló szolgalom általában csak gyalogos átjárásra jogosít, a gépkocsival való bejárást csak akkor indokolt biztosítani, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges, mely feltétel álláspontja szerint a felperesek vonatkozásában jelen perben nem áll fenn. Különösen arra figyelemmel, hogy a szolgalom gyakorlása a ...-i útról néhány méter hosszúságú területen történő átjárással is biztosítható, mely a kötelezett részére legkevésbé terhes megoldás. Hivatkozott arra is, hogy amikor a felperesek az ingatlant 1993-ban megvásárolták az önkormányzattól, azt ebben a jogi állapotban tették, akkor vaslépcsőn való megközelítés volt biztosított. A közte, és a felperesek között létrejött megállapodás is gyalogos átjárásra vonatkozott, a bérleti szerződés időtartama alatt a felperesek engedély nélkül irtották ki a bozótot egy gépjármű szélességű szakaszon, tehát jogellenes tevékenységet végeztek. Egyébként a bérleti szerződést a felperesek szüntették meg saját döntésük alapján. Az I. rendű alperes részéről több megoldási javaslat is történt a felperesek felé, valamint saját költségén, saját anyagaival kialakított a korábbi vaslépcsőtől jóval biztonságosabb, és jobb minőségű lépcsősort, amelyen a felperesek az ingatlanukat megközelíthetik.

Az elsőfokú ítélet rendelkezését azért is tartja az I. rendű alperes jogsértőnek, mert az nem rendelkezik arról, hogy az átjárási szolgalmi jog jogosultja köteles lenne az I. rendű alperes vagyónvédelmének biztosítása érdekében az általa jogellenesen elbontott kerítést visszaépíteni, oda zárható kaput kialakítani, és a földcsuszamlás elkerülése érdekében támfalat építeni. Továbbá sérelmezte azt is, hogy az ítélet szerinti összeg az értékcsökkenést nem a tényleges mértékben határozta meg, tekintettel arra, hogy az ítélet szerinti döntés az I. rendű alperes ingatlanának értékét, mintegy 20 millió forinttal csökkenti.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a fellebbezések nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, döntése megfelel az alkalmazandó és általa is alkalmazott jogszabályi előírásoknak, ezért azt a törvényszék a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján utalással a Pp. 254. § (3) bekezdésére és helyes indokaira tekintettel hagyta helyben.

Az I. rendű alperes fellebbezésére figyelemmel a törvényszék kiemeli, hogy miután a felperesek tulajdonát képező ingatlan zárványtelek, a részükre szolgalmi jog biztosítása jogszabályon alapul. Ezen szolgalmi jogukat az I. rendű alperes tulajdonjogának megszerzését megelőzően, a korábbi tulajdonossal szemben a felperesek zavartalanul gyakorolhatták és gyakorolták is. Miután a törvényszék álláspontja szerint a mai életviszonyok mellett már a szolgalmi jog biztosítása személygépjárművel és egyéb gépkocsival történő átjárásra is indokolt, így nincs jelentősége annak,

hogy korábbiakban milyen vaslépcsőn keresztül volt lehetőség a gyalogos közlekedésre, illetve hogy ennek a vaslépcsőnek mi lett a későbbi sorsa. Egy családi ház működtetése, téli tüzelő biztosítása, egyéb feltételek megteremtése mindenképpen indokolja a gépjárművel történő megközelítés lehetőségét.

Arra vonatkozóan peradat nem merült fel, hogy a korábbi években akár a bérleti szerződés fennállása alatt is a felperesek közlekedése az I. rendű alperes ingatlanára bármilyen veszélyt is jelentett volna. Ezzel kapcsolatos adatokat az I. rendű alperes csak a perben csatolt. Mindennek ellenére az I. rendű alperes nincs elzárva attól, hogy a saját ingatlana vagyonvédelmének biztosítására az ingatlanát megfelelő módon lekerítse feltéve, hogy a felperesek számára az ítélet szerinti átjárás lehetőségét továbbra is biztosítja.

Megjegyzi továbbá a törvényszék, hogy az I. rendű alperes az ingatlan megvásárlásakor ebben az állapotában vásárolta meg az ingatlant, ő volt az, aki a felperesek felszólításával a felperesek zavartalan átjárásának a lehetőségét megszüntette, valamint az átjárást a bérleti szerződés megkötésével, mintegy elfogadta.

Az értékkiegyenlítésre vonatkozó kifogást a törvényszék azért nem tudta elfogadni, mert az elsőfokú bíróság azt szakértői vélemény alapján állapította meg. Az I. rendű alperes fellebbezése arra vonatkozó nyilatkozatot nem tartalmazott, hogy a szakértői véleményben foglaltakkal miért nem ért egyet. A törvényszék a szakvélemény adatait aggálytalannak értékelve az elsőfokú bíróság erre alapított döntésének felülbírálatát nem tartotta indokoltnak.

Az elsőfokú bíróság a felperes fellebbezését sem találta alaposnak, tekintettel arra, hogy önmagában az, hogy a felek a pert megelőzően milyen tárgyalásokat folytattak, még nem alapozza meg a felperes teljes pernyertességének a megállapítását, az ítéleti döntést meghaladó kereseti kérelem elutasítására figyelemmel pedig indokolt volt az I. rendű alperes részperköltség megfizetésére kötelezése.

Az eredménytelenül fellebbező peres felek fellebbezési perköltségével kapcsolatban a törvényszék a pernyertesség-pervesztesség arányát is figyelembe véve a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. §-a szerint kötelezte az I. rendű alperest a felperesek részfellebbezési perköltségének a megfizetésére.

..., 2016. október 18.

... sk. a tanács elnöke

... sk. előadó bíró

... sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő