

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.038/2017/5. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ág h Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Horváth László ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű

A per tárgya: átjárási szolgálat megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Kaposvári
Törvényszék 1.Pf.20.979/2016/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Marcali Járásbíróság 1.P.20.101/2015/44/I.

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Törvényszék 1.Pf.20.979/2016/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli 97. helyrajzi számú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan a felperes tulajdona. A vele szomszédos, 96. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan az I-II. rendű alperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdona, amit a IV. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, az V. rendű alperes javára bejegyzett vezetékjog és a VI. rendű alperes javára bejegyzett

jelzálogjog terhel.

- [2] A felperes tulajdonában álló ingatlant a 96. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető átjárási-, víz-, villany-, és telefonvezeték elhelyezését biztosító szolgalmi jog is terheli. Az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlan tényleges használója 2011 óta a III. rendű alperes és családja. Az I-II. rendű alperesek 2008 óta az ingatlanukat életvitelszerűen nem használják.
- [3] Az I-II. rendű alperesek, valamint a felperes néhai házastársa, L. D. között 2003-ban átjárási útszolgalmi jog, valamint a jelenleg a felperes tulajdonában álló ingatlant terhelő víz-, villany-, telefon- és gázvezeték szolgalmi jog megállapítása tárgyában peres eljárás volt folyamatban. Az elsőfokú bíróság a 2003. december 7-én kelt és a Somogy Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.092/2004/10. számú ítéletével helybenhagyott 2.P.20.230/2003/18. számú ítéletével megállapította, hogy a jelen per I-II. rendű alperesei a néhai L. D. tulajdonában álló 97. helyrajzi számú ingatlanon az átjárási szolgalmat a 96. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa és birtokosa javára elbirtokolták. Megállapította továbbá, hogy az átjárási szolgalom a L. Bt. által készített és az ítélet 1. sorszámú mellékletét képező vázrajzon megjelölt területrészen a kötelezett ingatlanán az utcai kaputól a jogosult ingatlanáig egyenes vonalban folytatódó területsávon gyalogosan és személygépkocsival gyakorolható.
- [4] A bíróság az ítélete indokolásában hivatkozott arra, hogy a 97. helyrajzi számú ingatlan akkori tulajdonosa maga is elismerte, hogy amióta az ingatlant használja, azóta a szomszédos ingatlan tulajdonosait az átjárásban nem akadályozta. A bíróság azt a kereseti kérelmet, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan tulajdonosát kötelezze az utcafronton lévő kapu eltávolítására, elutasította.
- [5] Ebben az ügyben a másodfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a felek által az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezések megalapozatlanok. Az ítélet indokolása szerint L. D. a fellebbezésében kérte az átjárási szolgalom megszüntetését, hivatkozva arra, hogy az az uralkodó telek rendeltetésszerű használatához nem szükséges. A másodfokú bíróság helyszíni szemlét tartott, amelynek adatai alapján megállapította, hogy a 96. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai, illetőleg a mindenkori használója számára a J. utcára való kijutás több okból is gazdaságtalan. Ugyanakkor utalt arra, hogy az átjárási szolgalom megszüntetése iránti kereset a Pp. 247.§-ába is ütközik, mivel új kereseti kérelemnek minősül, amelynek előterjesztésére a másodfokú eljárásban már nem volt lehetőség.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló 96. helyrajzi számú ingatlant megillető

és a tulajdonában álló 97. helyrajzi számú ingatlant terhelő átjárási szolgalmat szüntesse meg.

- [7] Arra hivatkozott, hogy a 96. helyrajzi számú ingatlan használatához a saját ingatlanát terhelő átjárási szolgalmi jog nem szükséges, mert az ingatlan megfelelő közúttal van összekötve, amelyről a bejárás biztosított. Hivatkozott arra is, hogy különösen a III. rendű alperes ingatlanhasználatára miatt nem biztosított a saját ingatlanára zavartalan használatára, őt a III. rendű alperes abban korlátozza, mert kiterjedt rokonsága és széles baráti köre az átjárás során zavarja a nyugalma, a szolgalmi gyakorlása során a testi épségét és vagyonbiztonságát veszélyeztetik. Sérelmezte, hogy az udvari kaput nem zárják be, az utat nem átjárásra, hanem az azon való tartózkodásra, illetve a gépjárművel történő parkolásra használják.
- [8] Az I-III. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását.
- [9] Az I-II. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy a tulajdonukban álló ingatlan a felperes állításával szemben nincs összekötve megfelelő közúttal, ezért az ingatlanukba történő bejáráshoz szükséges a felperes ingatlanának változatlan használatára. Hivatkoztak arra is, hogy a III. rendű alperes és az ő jogán az ingatlanukat használók magatartásáért nem tartoznak felelősséggel. Továbbá, hogy szerintük a felperes keresete ítélt dolognak minősül.
- [10] A IV. és a VI. rendű alperes a felperes keresetének teljesítését nem ellenezte; az V. rendű alperes a perben érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes tulajdonában álló 97. helyrajzi számú ingatlant terhelő, az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló 96. helyrajzi számú ingatlant illető átjárási szolgalmat megszüntette. Rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedését követően az ingatlanügyi hatóság megkereséséről a bejegyzett átjárási szolgalmi jog törlése céljából. A III-VI. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte.
- [12] Kifejtette, hogy az I-II. rendű alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a felek közötti jogvitában már jogerős határozat született, ezért az ítélt dolognak minősül. A korábbi eljárás során ugyanis az ügyben eljáró bíróságok a felperes keresetével megegyező kérelmet érdemben nem bíralták el.
- [13] Az elsőfokú bíróság az eljárása során megtekintette a peres felek tulajdonában álló ingatlanokat és megállapította, hogy a 96. helyrajzi szám alatti ingatlan megfelelő közúttal össze van kötve, annak a J. utcára van kijárata. Utalt rá, hogy az ingatlanon található felépítmény nem vitásan úgy helyezkedik el, hogy annak megközelítése a felperes ingatlanára igénybevételeivel az azt terhelő szolgalmi jog gyakorlásával rövidebb ideig tart, és az alperesek ingatlanára mindenkori használójának kényelmesebb megközelítési lehetőséget biztosít.

- [14] Érvelése szerint az elbirtoklással megszerzett átjárást biztosító telki szolgálat megszüntetésénél a megszüntetés elvei azonosak a szerződésen alapuló szolgálat megszüntetésének az elveivel, ebből következően a szolgalmi jog akkor szüntethető meg, ha arra az ingatlan rendeltetésszerű használatához már nincs szükség.
- [15] Az elsőfokú bíróság a perben a helyszíni szemlén kívül igazságügyi szakértői bizonyítást is elrendelt. Mindezek alapján megállapította, hogy a 96. helyrajzi szám alatti ingatlan megfelelő közúti összeköttetéssel rendelkezik, és hogy az az ingatlan és a J. utca között nincs olyan mértékű szintkülönbség, amely kizárná az útról való behajtást. Ennek költsége az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem olyan mértékű, amely a behajtásra szolgáló út kialakítását gazdaságtalanná tenné; az a körülmény, hogy az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanon a lakóház az utcafronttól több száz méterre helyezkedik el, nem a telek megközelítése körében értékelendő körülmény. Rámutatott: az, hogy az I-II. rendű alperesek mint tulajdonosok az ingatlanukat 2008 óta nem használják, azt nem tartják karban, az azon lévő növényzetet nem irtják, az ingatlanukat sorsára hagyják, a III. rendű alperes ingatlanhasználatára pedig kizárólag a lakóházra és annak környékére terjed ki, nem a telek közúttal való összeköttöttségének körében értékelendő.
- [16] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a tulajdonos kötelezettsége a nem utcafronton álló lakóház megközelítésének biztosítása, még abban az esetben is, ha az utcafront és a lakóház között jelentős távolság van. Az út, amelyről a 96. helyrajzi számú ingatlan megközelíthető, közlekedésre alkalmas, még akkor is, hogyha az azon történő be-, illetőleg kijárást folytán az ingatlant használóknak a község központjáig hosszabb utat kell megtenniük, mint a szolgalmi jog gyakorlásával; az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szolgalmi jog fenntartására a kényelmi szempontok nem szolgálhatnak alapul.
- [17] Utalt arra is, hogy az alperes ingatlanát használók magatartása legfeljebb birtokháborító magatartásként értékelendő, az adott jogvita elbírálásánál azonban ennek nincs jelentősége.
- [18] Az I-II. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.
- [19] Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban abból téves jogi következtetést vont le. Kifejtette, hogy az elbirtoklással szerzett telki szolgálat megszüntetésére irányuló perben a bíróságnak abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy a szolgálat elbirtoklását követően a körülményekben milyen változás állott be, s ehhez képest a szolgálat fenntartása szükségtelennek tekinthető, illetve, hogy megállapítható-e, hogy a szolgálat megszüntetése az uralkodó telek rendeltetésszerű használatában már nem okoz hátrányt.
- [20] Érvelése szerint az adott ügyben annak volt jelentősége, hogy az elbirtoklással szerzett szolgálatnak az ingatlan-nyilvántartásba

történő bejegyzését követően, azaz 2003 óta bekövetkezett-e a perbeli ingatlanok használatában olyan lényeges változás, amely miatt a szolgalmom megszüntetése az I-II. rendű alperesek mint uralkodó telek tulajdonosai számára már nem hátrányos. Hangsúlyozta, hogy a perben érintett szolgalmi út nem szükségbeli út volt, hanem az útszolgalmom elbirtoklással keletkezett, ilyen esetben pedig nem kell azt vizsgálni, hogy még mindig szükséges-e az uralkodó telek rendeltetésszerű használatához annak fenntartása. Ezzel szemben azt kell vizsgálni, hogy még mindig hasznos-e az uralkodó teleknek a szolgalmom, annak megszüntetése hátrányos-e az uralkodó telek szempontjából.

- [21] Rámutatott: az eljárás során maga a felperes sem állította azt, hogy a használati viszonyokban jelentős változás következett volna be, csupán arra hivatkozott, hogy különösen a III. rendű alperes ingatlanhasználatára az, amely őt a saját ingatlanának használatában zavarja. E körben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint az a tény, hogy a szolgalmi joggal élők a szolgalmi jogot a szolgáló telek használói érdekeinek nem kellő figyelembevételével gyakorolják, önmagában a szolgalmi jog megszüntetésének alapjául nem szolgálhat, legfeljebb birtokháborító magatartásként értékelendő. Az pedig szerinte az elsőfokú bíróság ítéletének e körben tett megállapításai alapján tényként továbbra is megállapítható, hogy a szolgáló felperesi telken keresztül történő bejárás továbbra is ugyanolyan hasznos az uralkodó telek szempontjából, mint az útszolgalmi jog elbirtoklásának a megállapításakor, tekintettel arra is, hogy a J. utcáról való beközeledés kialakítása továbbra sem történt meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [22] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat meghozatalára irányult.
- [23] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 5:163.§ (1) bekezdésébe ütközik, azt a másodfokú bíróság helytelenül, jogszabálysértő módon értelmezte.
- [24] Előadása szerint az elsőfokú eljárás során tényként volt megállapítható, hogy az átjárási szolgalmat létrehozó ítélet meghozatalát követően az alperesek az ingatlanuk területének nagy részét elhanyagolták, nem gondozták, azt bozót nőtte be. Az ingatlanuk megközelíthető a J. utcáról is és az út kialakítható a telkükön belül, amelynek költségei nem jelentősek. Utalt arra is, hogy a J. utca nincs távol a buszmegállótól, a településen lévő üzletektől, továbbá, hogy a 96. helyrajzi számú ingatlan rendeltetésszerű használatához az átjárási szolgalmi jog biztosítására már nincs szükség, ha az alperesek az ingatlant rendben tartják, akkor a J. utcára könnyen kijárhatnak.
- [25] Hivatkozott arra is, hogy a törvény nem tesz különbséget a szolgalmi jog keletkezése és a megszüntetése szempontjából, az

utóbbinál az uralkodó telek rendeltetésszerű használatának vizsgálatát kívánja meg, és nem annak a vizsgálatát, hogy a szolgalmat fennmaradása hasznos-e az uralkodó telek számára, illetve annak a megszüntetése hátrányos-e.

- [26] Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [27] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [28] A Pp. 270.§ (2) bekezdése és a Pp. 275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.
- [29] Az adott ügyben a jogvita elbírálása során arról kellett döntenük az ügyben eljáró bíróságoknak, hogy az I-II. rendű alperesek ingatlanának rendeltetésszerű használatához továbbra is szükség van-e a korábbi jogerős ítélettel alapított szolgalmra vagy az a Ptk. 5:163.§ (1) bekezdése alapján megszüntethető-e.
- [30] A telki szolgalmat alapulhat jogszabályon, bíróság vagy más hatóság határozatán, a felek szerződésén, illetőleg elbirtoklásán. A szolgalmat elbirtoklással történő megszerzésére szolgalmat adó használat vezet, és a szolgalmat adó megszerzője igényt tarthat arra, hogy a megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntesse. Az elsőfokú bíróság 2003. december 7-én kelt, és a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.20.092/2004/10. számú ítéletével helybenhagyott 2.P.20.230/2003/18. számú ítéletével megállapította, hogy a jelen per I-II. rendű alperesei a néhai L. D. tulajdonában álló 97. helyrajzi számú ingatlanon az átjárási szolgalmat a 96. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa és birtokosa javára elbirtokolták.
- [31] Az elbirtoklással megszerzett átjárásra irányuló telki szolgalmat megszüntetésére a szerződésen alapuló szolgalmat megszüntetésére irányadó elvek vonatkoznak azzal, hogy arra csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában az elbirtoklás bekövetkezte - adott esetben annak bírói megállapítása - után előállt lényeges változás ad alapot (Pfv.I.20.295/2010/12.). A szolgalmat megszüntetése egyik esetben sem attól függ, hogy az utóbb bekövetkezett változások folytán az ingatlan megfelelő közúttal összekötött-e, illetve a bejárás a megfelelő közútról megoldható-e. A szolgalmat megszüntetésének szükségességét egyéb objektív szempontok alapján kell megítélni. Az adott ügyben a szolgalmat adó használat - amely alapján a telki szolgalmat elbirtoklását korábban a bíróság jogerős ítéletével megállapította - több évtizede alakult ki, úgy, hogy az alperesek ingatlana akkor is közút mellett helyezkedett el, ennek ellenére a bejárást a felperes jogelődje nem kifogásolta.
- [32] Ebből következően a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az átjárási szolgalmat elbirtoklását követően a körülményekben olyan

lényeges változás következett be, aminek folytán a szolgálat fenntartása már nem indokolt, az neki mint a szolgálattal terhelt ingatlan birtokosának az érdekeivel ellentétes.

- [33] A Kúria utal rá: a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az eljárás során maga a felperes sem állította azt, hogy a használati viszonyokban a korábbi jogerős ítéletben foglaltakhoz képest jelentős változások következtek volna be, csupán arra hivatkozott, hogy különösen a III. rendű alperes ingatlanhasználata az, ami a saját ingatlanának zavartalan használatát gátolja.
- [34] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban is, hogy az a tény, hogy a szolgalmi joggal élők e jogukat a szolgáló telek használói érdekeinek nem kellő figyelembevételével gyakorolják, önmagában nem szolgálhat a szolgalmi jog megszüntetésének alapjául. Ez legfeljebb birtokháborító magatartásként értékelhető, ezzel összefüggő igényt azonban a felperes a perben nem érvényesített.
- [35] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [36] A felülvizsgálati eljárásban személyesen eljáró I-II. rendű alpereseknek ismert költsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [37] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2017. december 19.

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