

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.113/2017/14. szám

A tanács tagjai: . Cseh Attila a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű
VIII. rendű
IX. rendű
X. rendű
XI. rendű
XII. rendű
XIII. rendű
XIV. rendű
XV. rendű
XVI. rendű
XVII. rendű
XVIII. rendű
XIX. rendű
XX. rendű
XXI. rendű
XXII. rendű
XXIII. rendű
XXIV. rendű
XXV. rendű
XXVI. rendű
XXVII. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Soltész István ügyvéd I-XXVII. rendű
képviseletében

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

VIII. rendű
IX. rendű
X. rendű
XI. rendű
XII. rendű
XIII. rendű
XIV. rendű
XV. rendű
XVI. rendű
XVII. rendű
XVIII. rendű
XIX. rendű
XX. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Balogh Gábor ügyvéd I-VII., IX-XII., XIV-VII., XIX-XX. rendű és az alperesi beavatkozó képviselőjében

Más perbeli személyek neve és perbeli állása: alperesi beavatkozó

A per tárgya: átjárási szolgálat elbirtoklása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-XXVII. rendű felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék 73.Pf.634.848/2016/8-I.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 8.P.II.23.464/2014/21.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 73.Pf.634.848/2016/8-I. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-VII. rendű, IX-XII. rendű, XIV-XVII. rendű, XIX-XX. rendű alpereseknek és az alperesi beavatkozónak mint egyetemleges jogosultaknak 120.000 (százhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek egy része külön tulajdonnal rendelkezik az I. rendű felperes társasházban. A közös tulajdonban álló földrészleten a

lakóépület 1968-ban épült. Később a tulajdonostársak egy része az ingatlanon garázst épített, és az ingatlanukat a szomszédos ingatlanon keresztül közelítették meg az akkori tulajdonossal, a Magyar Állammal kötött megállapodás alapján.

- [2] Az I. rendű alperes társasház közös tulajdonában álló földrészlet 1993-ig állami, azt követően önkormányzati tulajdonban volt, majd annak tulajdonjogát az 1993. június 28-án megkötött adásvételi szerződéssel az alperesi beavatkozó szerezte meg. A megállapodásban a vevő kijelentette, tudása van arról, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosai részére áthaladási jogot kell biztosítani. A szomszédos ingatlanon a 12 lakásos lakóépület 1996. december 30-án kelt építési engedélye rögzíti, hogy a felperes ingatlana gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.
- [3] Az alperesi beavatkozó képviselője a 2002. február 25-én kelt levelében tájékoztatta az I. rendű felperes társasház közös képviselőjét, hogy az ingatlanán folyó építkezés várható befejezésére tekintettel a szomszédos ingatlan néhány tulajdonosának korábban engedélyezett gépjármű áthaladási lehetőséget 2002. május 31-ével megszünteti.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperesek keresetükben annak a megállapítását kérték, hogy 1993. június 28-ai kezdő időponttal 2003. június 28-án elbirtoklás címén útszolgalmat szereztek gépjármű áthaladás biztosítására az I. rendű alperes társasház közös tulajdonában álló ingatlanán, és kérték annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [5] Arra hivatkoztak, hogy az 1993. június 28-tól kezdődő tízéves időszakban mint a közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai szakadatlanul vették igénybe gépjármű áthaladás céljára az I. rendű alperes társasház közös tulajdonában álló ingatlant, annak tulajdonosai a szolgálszerű használat gyakorlását nem akadályozták, és az ellen nem tiltakoztak.
- [6] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.
- [7] Arra hivatkoztak, hogy a felperesek úthasználata korábban is engedélyen alapult, de 2002 februárjában az ingatlanuk akkori tulajdonosa - az alperesi beavatkozó - a további átjárás ellen kifejezetten tiltakozott.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította.
- [9] Okfejtése szerint az útszolgalom elbirtoklásának a feltételei nem álltak fenn. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján azt állapította meg, hogy a sajátjakénti birtoklás a felperesek részéről nem valósult meg, részben azért, mert részükre az alperesi telek tulajdonosa engedélyezte a használat gyakorlását, továbbá az alperesek ingatlanának tulajdonosa többször, így 2002-ben is kinyilvánította abbéli szándékát, hogy a felperesek hagyjanak fel

az átjárással. Rámutatott: az építési és használatbavételi engedélyekben és egyéb tájékoztató levélben a hatóság ugyan rögzítette, hogy az átjárást biztosítani kell, azonban ez nem jelenti automatikusan a szolgálat létrejöttét. Utalt arra is, hogy a tulajdonos tiltakozása 2002-ben megszakította az esetleges elbirtoklási időt.

- [10] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [11] Határozatának indokolása szerint a telki szolgalmi jog elbirtoklásához az elbirtoklást állító félnek az ingatlant nem sajátjaként kell használnia, csupán a szolgálat jellegű használatát kell véglegesnek tekintenie. Ezért e feltétel megállapítása körében a felperesek objektív és szubjektív megnyilvánulásait egyaránt vizsgálni kellett.
- [12] Ezzel összefüggésben utalt rá, hogy a felek között a felperesek által megjelölt időszakban folytak ugyan egyeztetések a szolgalmi jog szerződéssel való alapítása tárgyában, megállapodás azonban nem jött létre. Figyelemmel azonban arra, hogy a felperesek keresete nem a szerződéssel létrejött szolgalmi jog bejegyzésére irányult, az alpereseknek, illetve jogelődjeiknek szolgalmi jog biztosítására irányuló nyilatkozatait csak abban a körben kellett értékelni, hogy azok alapján a felperesek használatukat véglegesnek, az alperesek által visszavonhatatlannak tekinthették-e.
- [13] Érvelése szerint az alperesi beavatkozó képviselője által az I. rendű felperes társasház közös képviselőjéhez írott levél tiltakozásnak minősül, abból megállapítható, hogy a felperesek addigi meggyőződésüktől függetlenül már semmiképpen nem tekinthették használatukat véglegesnek. A jogszabály által megkívánt tiltakozás megvalósul ugyanis azzal az egyértelmű nyilatkozattal, amely szerint az alperesek jogelődje a felperesek gépkocsival való átjárását nem engedélyezi, sérelmezi, azt meg kívánja szüntetni.
- [14] Utalt arra is, hogy 2002. március 13-án az I. rendű alperes közös képviselője, T. I-né, a felperesi társasház képviselőjében eljáró K. L. és az alperesi beavatkozó törvényes képviselője, Ó. L. megbeszélést tartottak, és az arról felvett emlékeztető tanúsága szerint az alperesi beavatkozó képviselője ismételtén kifejezte, hogy a felperesek részére az áthaladást a tulajdonos nem biztosítja, az arra való jogosultságot nem ismeri el, a megállapodással való rendezéstől azonban nem zárkozik el. Ez a nyilatkozat ugyancsak kizárja, hogy a felperesek a használatukat véglegesnek és háborítatlannak tekinthették.
- [15] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a felperesek által hivatkozott építési engedélyek a felek között polgári jogi jogviszonyt nem hoztak létre, azok alapján szolgalmi jog nem keletkezett, a szolgalmi jog elbirtoklása körében csupán abból a szempontból bírhattak volna jelentőséggel, hogy a felperesek a használatukat véglegesnek tekinthették-e.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és a keresetüknek helyt adó határozat meghozatalát kérték.
- [17] Arra hivatkoztak, hogy az ügyben eljáró bíróságok által megállapított tényállás iratellenes, és mindkét ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 168.§ (2) bekezdését. Mind az első-, mind a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy az alperesek jogelődje az 1993-ban megkötött adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy az I. rendű felperes társasház tulajdonostársai részére az átjárást biztosítja. Szerintük a szívvességi használatot kizárja az a tény is, hogy az építési engedélyekben hatósági előírásként került rögzítésre az átjárási jog biztosítása. Érvelésük szerint az alperesi beavatkozó 2002. február 25-én kelt levelében foglaltak joggal való visszaélésnek minősülnek, ezen kívül ők az arra adott válaszlevelükben is jelezték, hogy az átjárást véglegesnek tekintik és továbbra is átjártak a szomszédos ingatlanon egészen 2013-ig.
- [18] Vitatták, hogy a perbeli építési engedélyek nem keletkeztettek szolgalmi jogot. Hivatkoztak arra is, hogy az ügyben eljáró bíróságok jogértelmezése a Ptk. 2.§-ában foglaltakba is ütközik, továbbá figyelmen kívül hagyták a Ptk. 5.§ (1) bekezdése szerinti joggal való visszaélés tilalmát.
- [19] Az alperesek és a beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelme elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítását célozta, tekintettel arra, hogy az nem tartalmaz konkrét jogszabálysértésre történő hivatkozást, nincs benne egyetlen olyan konkrét jogszabályhely megjelölése sem, amely a kérelmet a törvényi előírásoknak megfelelő módon megalapozná.
- [20] További hivatkozásuk szerint a Pp. 271.§ (3) bekezdésére figyelemmel sincs helye az ügyben felülvizsgálatnak, mert a per tárgya az alperesi társasház tulajdonostársainak közös tulajdonában álló ingatlan udvarának a használatával kapcsolatos.
- [21] Másodlagosan kérték a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [23] Elöljáróban a Kúria rámutat, az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a felülvizsgálati kérelem érdemi felülvizsgálatra nem alkalmas.
- [24] A Pp. 272.§ (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés

megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja.

- [25] A felperesek felülvizsgálati kérelme tartalmazza a szerintük tévesen alkalmazott jogszabályhelyek megjelölését [Ptk. 2.§, 5.§ (1) bek., 168.§ (2) bek.] és annak indokát, hogy a jogerős ítéletet milyen okból és mennyiben tartják jogszabálysértőnek. Alaptalanul hivatkoztak az alperesek és az alperesi beavatkozó arra is, hogy a per tárgya az alperesi társasház tulajdonostársainak a közös tulajdonában álló földrészlet használatával kapcsolatos jogvita. A Pp. 271.§ (3) bekezdés a) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság helybenhagyta, a szomszédjogok megsértéséből eredő, valamint a birtokvédelmi, továbbá a közös tulajdonban álló dolog birtoklásával és használatával kapcsolatos perekben. A jelen per tárgya azonban útszolgalom elbirtoklásának a megállapítása, amely nyilvánvalóan nem tartozik a Pp. 271.§ (3) bekezdés a) pontjának hatálya alá. A Kúria ezért a felülvizsgálati kérelmet érdemben bírálta el.
- [26] A Kúria utal rá, hogy a felperesek fellebbezésükben nem hivatkoztak sem a Ptk. 2.§-ában, sem az 5.§ (1) bekezdésében foglaltak megsértésére, illetve arra, hogy az azokban foglalt rendelkezéseket az elsőfokú bíróság a határozata meghozatala során figyelmen kívül hagyta. A felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet [Pp. 270.§ (2) bek.], amely csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- vagy a másodfokú eljárásnak is tárgya volt. Amely kérdéssel a korábban eljáró bíróságok erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak, azzal kapcsolatban jogszabálysértést nem követhettek el (BH 2017.232.). Ezért a Kúria ebben a körben a felülvizsgálati kérelemben foglaltak érdemi vizsgálatát mellőzte.
- [27] A Ptk. 168.§ (2) bekezdése szerint elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tíz éven át nem tiltakozott. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.
- [28] A Kúria egyetértett az ügyben eljáró első- és másodfokú bírósággal abban, hogy az adott ügyben a szolgalmat elbirtoklásának törvényi feltételei nem állnak fenn. Az alperesi beavatkozó mint az alperesek jogelődje 2002. február 25-én kelt levelében foglaltak ugyanis egyértelműen tiltakozásnak minősülnek. A levél azt tartalmazza, hogy a jogelőd a részéről addig szívességi alapon engedélyezett átjárást 2002. május 31-től kezdődően nem teszi lehetővé. Ez egyben azt is jelenti, hogy az érintett telek tulajdonosa a tízéves elbirtoklási időn belül tiltakozott a szolgálomszerű használat ellen.
- [29] A Kúria abban is egyetértett az ügyben eljáró bíróságokkal, hogy az alperesek lakóépülete építési engedélyében foglaltak szolgalmi jogot nem keletkeztetnek, az alapján szolgalmi jog nem jött létre. Szolgalmat alapítására vagy más jogcímen történő megszerzésére csak

törvény kifejezett rendelkezése [Ptk. 166.§ (2) bek., 168.§ (2) bek. stb.] alapján van lehetőség. Nincs olyan törvényi rendelkezés, amely alapján építésügyi hatósági eljárásban hatósági határozattal átjárási szolgalmat lehetne alapítani.

- [30] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [31] A felperesek pervesztesek lettek, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek az alpereseknek és az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati eljárással összefüggésben felmerült költsége megfizetésére, amely a jogi képviselőjük munkadíjából áll.
- [32] A felperesek a felülvizsgálati illetéket lerótták, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [33] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.
- [34] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. november 29.

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