

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.468/2017/7. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bírő
Dr. Kiss Gábor bírő

A felperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

A felperes képviselője: Dr. Csoba Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Csoba Sándor ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője:
Rácz és Pál Ügyvédi Iroda I. rendű képviselőjében
ügyintéző: Dr. X. Pál Zoltán ügyvéd

A per tárgya: Szolgalmom elbirtoklása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék 2.Pf.20.976/2015/10.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Soproni Járásbíróság P.20.771/2013/50.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.Pf.20.976/2015/10. számú jogerős részítéletét hatályában fenntartja azzal, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező részének megszövegezését úgy pontosítja: Az ott megjelölt szolgalmi jog a 7805. helyrajzi számú földrészlet „mindenkori birtokosát” illeti meg és a szolgalmi jog bejegyzését e földrészlet „mindenkori birtokosai javára” rendeli bejegyezni.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-III. rendű felpereseknek összesen 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az I. rendű alperes kérelmére 20.000 (húszezer) forint

felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítésének van helye.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 386 m² térmértékű lakóház, udvar megjelölésű ingatlan az I-II. rendű felperes jogelődjének - K-né K. J-nek - és a III. rendű felperesnek egymás közt egyenlő arányú tulajdonában állt, a tulajdonjogot 1989. január 24-én adásvétel jogcímén szerezték. Az I. rendű alperes 2002. évben a szomszédos ingatlan 28120/560070 tulajdoni hányadára kötött adásvételi szerződést. A tulajdonjogát azonban csak 2006. június 16-án jegyezték be (43267/2003.08.13. számú bejegyző határozat) az időközben megosztás útján kialakult az 1. helyrajzi számú 1056 m² térmértékű ingatlanra. Ezt követően, 2006-ban megvásárolta az ingatlan további 531950/560070 tulajdoni hányadát, így a tulajdonjogát 1/1 hányadban 2006. december 22-én jegyezték be.
- [2] A felperesek lakóépülete a jelenlegi 1. helyrajzi számú ingatlannal közös telekhatárra épült. Annak a telekhatáron lévő falán pinceajtó és ablakok vannak, az épület tetőeresze átnyúlik az I. rendű alperes 1. helyrajzi számú telkére. A felperesek a nyílászárók kialakítását több mint tíz évvel ez előtt építési engedély birtokában végezték. Az építési hatóság a pince szintjének megközelíthetőségét nem közterületről, és nem saját használatú telekingatlanról engedélyezte az OÉSZ előírásaival ellentétesen.
- [3] A felperesek a vétel óta a családi házuk pincéjét és az épület mögötti hátsó kertet az 1. helyrajzi számú ingatlanon átjárva közelítették meg, a házuk mellett elhaladva egy körülbelül 1 méter szélességű járdán. Az I. rendű alperes számára ismert volt, hogy a két telek közötti térképi határvonal közvetlenül az I-III. rendű felperesek lakóházának oldalvonalaiban van. A tulajdonszerzéskor már állt a kétszárnyú kapubejáró, részben az 1. helyrajzi számú, illetve a felperesek tulajdonában álló ingatlanon.
- [4] Az I. rendű alperes 2010. augusztus 22-én a telkének a felperesek felé eső oldalán kerítést állított, ami lehetetlenné tette a felperesek számára a pincéjük és a hátsó kertjük megközelítését. Az I. rendű alperes 2010. december 31-ig járult hozzá, hogy a felperesek a G körút felőli kertkaput használva járjanak be a pincébe és a hátsó kertbe.
- [5] K-né K. J. 2012. november 18-án elhunyt, jogutódai - öröklés jogcímén - az I-II. rendű felperesek.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperesek keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az ingatlanuk javára átjárási szolgalmat áll fenn az 1.

helyrajzi számú földrészlet II. jelű 20 m² területére, mert jogelődjük - J. F-né Gy. E. - 1976. január 1-jén azt elbirtoklás útján megszerezte.

- [7] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogával szemben a felperesek elbirtoklásra nem hivatkozhatnak.
- [8] A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú ítélet és a másodfokú részítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 44. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolt, a B. F. Kft. által készített MSZ: 281/2013. számú, 922/2015. szám alatt záradékolt vázrajz szerint a felperesi földrészlet megközelítését biztosító átjárási és útszolgalmi jog az 1. helyrajzi számú földrészlet II. jelű 20 m² területrészére a felperesi földrészlet mindenkor „tulajdonosait” illeti meg, az I-III. rendű felperesi jogelőd 1975. január 20-án bekövetkezett elbirtoklása jogcímén. A II. rendű alperest ennek tűrésére kötelezte. Megkereste a Járási Földhivatalt a szolgalmi jog bejegyzése iránt.
- [10] Idézte az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 168.§ (2) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a tíz éven át tartó zavartalan szolgalmoszerű használattal a telki szolgalm elbirtoklás útján is létrejöhet, csak a mindenkori birtokos tiltakozása minősül az elbirtoklást megszakító jogi ténynek.
- [11] A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság megállapította: Az I. rendű alperes még mielőtt 2006-ban a perbeli telket megvásárolta volna, tudomást szerzett arról, hogy a felperes lakóingatlana mellett húzódó hátsó kerthez kiépített járda az általa megvásárolandó területen van, a nagykapu helyzete fel is tűnt számára. A kaput és a járdát a felperes jogelődei készítették, az 1965. január 20-án jogszerző J. F-né felperesek jogelődje birtoklásakor a járda és a nagykapu már megvolt. Úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes már 2002-től ismerhette a perrel érintett ingatlanok jogi jellegét és a kialakult használatot, mivel közjegyzői okiratot csatolt arra vonatkozóan, hogy az ingatlannak 2002. december 2-tól ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosa volt. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint olyan peradat, bizonyíték nem merült fel, hogy az elbirtoklás idején a szomszédos ingatlan tulajdonosa - birtokosa - a használat ellen tiltakozott volna, a bekövetkezett elbirtoklásra tekintettel az I. rendű alperesnek a felperesek használata miatti tiltakozása már nem volt releváns.
- [12] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette és az elsődleges keresetnek helyt adó rendelkezéseket helybenhagyta. A szolgalm megszüntetése iránti, az I. rendű alperes által előterjesztett viszontkereset tárgyában az elsőfokú

bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

- [13] A fellebbezés kapcsán kiemeltek szerint az elsőfokú bíróság okszerűen értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, alappal vonta le azt a következtetést, hogy 1965. januártól kezdődően a felperesek jogelődje, illetőleg a mindenkori „tulajdonosok” útként használták a járdát a kert megközelítésére, az I. rendű alperes a használat tényét lényegében nem is vitatta. A szolgalmyszerű használat az uralkodó telek birtokosa részéről álláspontja szerint is megvalósult, az elbirtokláshoz szükséges tíz év 1975. január 20-án eltelt.
- [14] A Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglaltakra, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5.§ (3) bekezdésére hivatkozással egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az I. rendű alperes az ingatlan megvásárlásakor nem volt jóhiszemű, figyelemmel arra, hogy még a vételt megelőzően kimérte a területet, ekkor kétségekívül meggyőződött arról, hogy „a kapu és a járda nincs jó helyen”, ezt vele a geodéta közölte. Érvelése szerint ekkor az I. rendű alperes meggyőződhetett arról, hogy a természetbeni állapot nem egyezik az ingatlan-nyilvántartási állapottal. Azt a tényt, hogy a járdát a felperesek a kertjük megközelítésére használják, szerinte az I. rendű alperes teljes körben ismerte. Rámutatott, hogy azt az állítását nem tudta bizonyítani, hogy a kimérés alkalmával abban állapotodott meg a felperesekkel, hogy a járdát elbontják.
- [15] A másodfokú bíróság megítélése szerint az I. rendű alperes nyilatkozata a szolgalom megszüntetésére irányuló viszontkeresetnek felel meg, amelynek tárgyában az elsőfokú bíróság a feleket nyilatkozattételre nem hívta fel, bizonyítási eljárás nem folytatott le, ezért ebben a részben a Pp. 252.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős részítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, az elsődleges kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [17] Álláspontja szerint a jogerős részítélet a Ptk. 121.§ (2) és (5) bekezdésébe, valamint a 4.§ (4) bekezdésébe és 5.§ (1) és (2) bekezdéseibe ütköző módon jogszabálysértő. Érvelése szerint az eljáró bíróságok tévesen jutottak arra a következtetésre, hogy a felperesek jogelődje a szolgalmat elbirtokolta, továbbá helytelenül állapították meg, hogy a Ptk. 121.§ (5) bekezdésének alkalmazására nincs lehetőség.

- [18] Sérelmezte, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy két különböző időpontban szerzett tulajdonjogot, amelyek közül a 2002-ben kötött adásvételi szerződés időpontjában nem volt telekhatár-kimérés, így nem tudhatott a felperesek szolgalmi jogáról. Hangsúlyozta, hogy az eljárás során semmilyen adat nem merült fel arra vonatkozóan, hogy 2002-ben rosszhiszemű lett volna, ebből pedig következik, hogy ő - és a többi 12 vevő - az 1. helyrajzi számú ingatlanban úgy lett tulajdonos, hogy az tehermentes volt. Előadta, hogy ezt követően - 2006-ban - a tehermentes osztatlan közös tulajdonú ingatlan társtulajdonosaitól vásárolta meg a tulajdoni hányadaikat. Amennyiben a szolgalmi jog az ő ingatlanán fennmaradna, úgy az jelentős értékcsökkenést eredményezne. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperesek részéről megvalósult a joggal való visszaélés, mert a fennálló állapotot a korábbi tulajdonos maga idézte elő, amikor az adott módon építkezett.
- [19] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [21] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.
- [22] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében lényében a bizonyítékok mérlegelését támadta a Ptk. 121.§ (5) bekezdésben foglaltak alapján. A Kúria ehhez képest a jogvita elbírálása szempontjából irányadó körülmények és tények körében a következőket értékelte: Az I. rendű alperes állítása szerint 2002-ben kötött adásvételi szerződést a megosztás előtti, eredetileg a szomszédos ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára. Szándéka arra irányult, hogy a majdani telekmegosztást követően a 2. helyrajzi számú - a perrel már nem érintett - ingatlanon felépítendő társasház egy lakásának tulajdonjogát megszerezze. A tulajdonjoga azonban 28120/560070 tulajdoni hányadban csupán 2006. június 16-án lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően, 2006-ban pedig 1/1 arányban megszerezte a megosztás útján kialakult 1. helyrajzi számú „kivett, beépítetlen terület” tulajdonjogát. Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően sor került a terület kimérésére, 2006 novemberében. Ekkor a geodéta tájékoztatta az I. rendű alperest arról, hogy a járda, amelyen a felperesek bejárnak ingatlanuk hátsó kertjébe és pincéjükben, az I. rendű alperes ingatlanának része. Ebből az I. rendű alperes nyilvánvalóan felismerhette, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapottól a természetbeni állapot eltér, a felperesek használata tényét maga az I. rendű alperes sem vitatta.

[23] A Ptk. 121.§ (5) bekezdése az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél számára biztosít jogvédelmet. Mivel a Ptk. nem határozza meg, hogy a hivatkozott rendelkezés szempontjából kit kell az ingatlan-nyilvántartásban bízó személynek tekinteni, az értelmezéshez az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (az továbbiakban: Inyvtv.) ad támpontot. Az Inyvtv. rendelkezései kiegészítik a Ptk. normarendszerét, ily módon e két törvény koherenciája teljes, alkalmazásuk együttes. A jogvita elbírálására irányadó Inyvtv. 5.§ (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott alapelv, amely szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér, továbbá az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. E jogszabályi előírásokban megfogalmazott közhitelesség alapelve védi azokat, akik visszterhesen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva kötöttek szerződést. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve az attól nem jóhiszeműen szerzővel szemben érvényesítheti.

Az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogszerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebbnek bizonyul az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. Amennyiben tehát az adásvételi szerződés vevője - a tőle megkövetelt megfelelő tájékozódás, körültekintés, előrelátás, a valóságos tények és körülmények megismerése során - azt tapasztalja, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltér az ingatlan valóságos jogi helyzetétől, nem részesülhet a Ptk. 121.§ (5) bekezdésének védelmében.

[24] Az adott esetben az I. rendű alperes 2002-ben nem szerzett tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül, ugyanis ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges [Ptk. 117.§ (3) bek.]. A fentiek szerint 2002-ben a szándéka csak arra irányulhatott, hogy az eredeti szomszédos ingatlanon felépítendő társasházban (utóbb 2. helyrajzi szám) egy lakás tulajdonjogát szerezzé meg. Ekkor az utóbb megosztás útján létrejött 1. helyrajzi számú „kivett, beépítetlen terület” határait értelemszerűen nem ismerhette meg. Először tehát a 2006 decemberében megkötött adásvételi szerződést megelőzően kellett tájékozódnia a perrel érintett ingatlanok adatairól, térmértékéről. Az utóbbi - e per eldöntése szempontjából releváns - szerződéskötést megelőző felmérés során pedig tudomást

szerzett arról is, hogy a felperesek átjárnak az ekkor már teljes egészében megvásárolni szándékozott ingatlanon lebetonozott 1 m széles járdán. Ilyen körülmények között az I. rendű alperest a Ptk. 121.§ (5) bekezdésében foglalt védelem nem illeti meg.

- [25] A felperesek jogelődje a tízéves szakadatlan szolgalmoszerű használat folytán - ex lege - a törvény erejénél fogva a szolgalmat elbirtoklás útján megszerezte, ezért a felperesek joggal igényelhetik a szolgalmi jog dologi hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.
- [26] A fentiekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős részítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesek felülvizsgálati eljárási költségét.
- [28] Az I. rendű alperes 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket rótt le az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50.§ (1) bekezdésében meghatározott 50.000 forint helyett, ezért az Itv. 80.§ (1) bekezdés f) pontja alapján a többletként lerótt 20.000 forint felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítését kérheti. Az erre vonatkozó határozatot az elsőfokú bíróság küldi meg az I. rendű alperes lakóhelye szerint illetékes állami adóhatóságnak [Itv. 80.§ (2) bek.].
- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2018. január 24.

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