

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.541/2017/7. szám

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

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

A felperesek képviselője:
Adamkó Ügyvédi Iroda I-III. rendű képviseletében
ügyintéző: Dr. Adamkó István ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

Az alperesek képviselője:
Dr. Bőviz László ügyvéd I. rendű képviseletében
Dr. Szikora Viktoria jogtanácsos II. rendű képviseletében
Dr. Takó Ibolya ügyvéd III. rendű képviseletében

A per tárgya: Szolgalmi jog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Balassagyarmati
Törvényszék 9.Pf.20.713/2016/6.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Salgótarjáni Járásbíróság 7.P.20.567/2014/114.

Rendelkező rész

A Kúria a Balassagyarmati Törvényszék 9.Pf.20.713/2016/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II-III. rendű felpereseknek mint együttes jogosultaknak 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] F. Á. és F. Á-né 1995. június 15-én adásvételi szerződést kötöttek az önkormányzat nevében eljáró Kft.-vel mint eladóval a 3698 helyrajzi számú ingatlanra, amelyen egy komfort nélküli, 81 m² alapterületű lakóépület áll. A vevők az ingatlan tulajdonjogát fele-fele arányban szerezték meg.
- [2] Az ingatlan a 3690 helyrajzi számú ingatlan területén helyezkedik el (zárványingatlan), közúttal közvetlen kapcsolata nincs. A vevők az ingatlanhoz a 3690 helyrajzi számú ingatlan északkeleti irányából egy betontámfalnál kialakított vaslépcsőn feljutva gyalogúton jutottak be. Utóbb a már meglévő vaslépcsőn keresztül történő feljutás mellett egy második, gépkocsival is járható megközelítési útvonalat is elkezdtek kialakítani.
- [3] Az I. rendű alperes 2003-ban vásárolta meg a 3690 helyrajzi számú ingatlant. 2003-ban felszólította F. Á-ékat a második útvonallal kapcsolatban végzett további munkálatok abbahagyására. Ezt követően Cs. L. az I. rendű alperes nevében eljárva bérleti szerződést kötött F. Á-val azzal a céllal, hogy havi bruttó 3500 forint bérleti díj fejében az I. rendű alperes átjárási lehetőséget biztosítson a magánszemélyeknek a lakásuk megközelíthetősége céljából. Megállapodtak abban, hogy amennyiben a bérbeadó az adott területre újabb igényt tart, akkor harminc napos bejelentési kötelezettséget vállal a bérleti jogviszony megszüntetésére. A bérlő 2007. december 31-ig havi 3500 forint, ezt követően 2013. szeptember 15-ig havi 4000 forint bérleti díjat fizetett.
- [4] F. Á. 2013-ban elhunyt, ezt követően a felperesek a bérleti díjat nem fizették tovább. A viszony a felek között elmérgesedett, az I. rendű alperes írásban szólította fel a felpereseket a bérleti díj megfizetésére, amelynek elmaradása esetén kilátásba helyezte az ingatlana lekerítését a D. Gy. út felől. A felperesek azonban továbbra sem fizettek bérleti díjat, ezért az I. rendű alperes 2014. augusztus 16-án vaskerítést létesített, megakadályozva ezzel a felperesek gépkocsival történő bejutását a saját ingatlanukhoz. A gyalogos forgalom biztosítására egy 1 méter szélességű sávot hagyott a vaskerítés széle és az ott korábban megépített garázs sarka között.
- [5] A 3540, 3544, 3545/5 és 3687 helyrajzi számú ingatlanok a II. rendű alperes, a 3559/1., 3559/2 és 3691 helyrajzi számú ingatlanok a III. rendű alperes tulajdonát képezik.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperesek keresetükben a bíróságtól annak a megállapítását kérték, hogy a 3689 helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosai részére az ingatlan gépjárművel történő megközelítésének a biztosítására a 3690 helyrajzi számú, a 3691 helyrajzi számú, a

3687 helyrajzi számú, a 3559/1 helyrajzi számú, valamint a 3559/2 helyrajzi számú ingatlanok terhére átjárási szolgalmat alapítson.

- [7] Arra hivatkoztak, hogy az ingatlanuk személygépjárművel történő megközelítése érdekében az 1990-es évek közepén a 3690 helyrajzi számú ingatlanon kövel szórt utat létesítettek, a bejárásuk azon történt. Akkor az ingatlan tulajdonosai az átjárást nem kifogásolták. Amikor az I. rendű alperes megvásárolta az ingatlanát látnia kellett, hogy ők az ingatlant milyen módon használják gépjárművel a saját lakóingatlanuk megközelítése érdekében.
- [8] Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását.
- [9] Arra hivatkozott, hogy a felperesek több, mint tízéves gyakorlattal szakítva körülbelül 50 méter hosszúságú szolgalmi utat kérnek az ő ingatlanából, ami egyrészt a telephelyként működő ingatlan forgalmi értékének a csökkenését, másrészt a telephely vagyonvédelmének a hiányát eredményezné. Felajánlotta a korábbi viszonyoknak megfelelően a vaslépcsőn keresztül történő feljutási lehetőség helyreállítását, erre a kb. 12 méternyi területre ingyenesen biztosítva átjárási szolgalmi jogot azzal, hogy a lépcsőt a felperesek maguk alakítsák ki a saját költségükön.
- [10] A II. rendű alperes a 3545/5 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a szolgalmi jog bejegyzése ellen nem tiltakozott, értékcsökkenés megállapítására nem tartott igényt. A 3540, 3544, 3687 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában arra hivatkozott, hogy nincs értelme szolgalmi jog bejegyzését kérni, mert ezek az ingatlanok mindenki más közlekedésére szolgáló ingatlanok (közterületek illetve patak).
- [11] A III. rendű alperes az ingatlan értékvesztésének megfizetésére történő kötelezés mellett a szolgalmi jog alapítását nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 3689 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát, illetve birtokosát átjárási szolgalom illeti meg a 3690 helyrajzi számú, 3691 helyrajzi számú, 3559/1 helyrajzi számú, 3559/2 helyrajzi számú és a 3545/5 helyrajzi számú ingatlanokon. A szolgalom F. J. igazságügyi szakértő által 2015. május 19-én készített és az iratokhoz 41. sorszám alatt csatolt szakvélemény mellékletét képező 1. és 2. számú magyarázó vázlaton, és a 92. szám alatti változási vázrajzon a 3690 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában V. jelölt 62 méter hosszan, 272 m² területrészen, míg a 3691 helyrajzi számú ingatlanon IV. jelölt 16 méter hosszan, 44 m² területrészen, a 3559/1 helyrajzi számú ingatlanon a I. jelölt 9 méter hosszan 42 m² területrészen, a 3559/2 helyrajzi számú ingatlanon III. jelölt 11 méter hosszan 42 m² területrészen, a 3545/5 helyrajzi számú ingatlanon II. jelölt 12 méter hosszan 42 m² területrészen gyalogosan, továbbá személy- és tehergépjárművel gyakorolható. Az elsőfokú bíróság a felperesek ezt meghaladó keresetét elutasította. Megkeresni rendelte a megyei kormányhivatal járási hivatal

földhivatali osztályát azzal, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a 3689 helyrajzi számú ingatlan javára, a 3690 helyrajzi számú, 3691 helyrajzi számú, 3559/1 helyrajzi számú, 3559/2 helyrajzi számú, 3545/5 helyrajzi számú ingatlanok terhére F. J. igazságügyi földmérő által készített vázrajzon I.-II.-III.-IV.-V. jelölt területrészen 4 méter szélességben gyalogos és gépkocsi átjárási szolgalmat jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba. Kötelezte az I-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperes részére 35.730 forint, a III. rendű alperes részére 36.246 forint értékcsökkenést.

- [13] Az elsőfokú bíróság rámutatott: a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható volt, hogy a 3559/1, a 3559/2 és a 3691 helyrajzi számú ingatlanok a III. rendű alperes tulajdonában, a 3540, 3544 és a 3687 helyrajzi számú ingatlanok pedig a II. rendű alperes önkormányzat tulajdonában vannak. Az önkormányzati ingatlanokra nincs „értelme” szolgalmi jogot alapítani, ugyanakkor az önkormányzat a 3545/5 helyrajzi számú ingatlanára nem ellenezte a szolgalmi jog alapítását. Megállapította továbbá, hogy a felperesek a D. Gy. út felől egyrészt kézi erővel, másrészt gépi erővel bejáratot alakítottak ki az ingatlanukig, ami ellen az I. rendű alperes tiltakozott. Azt is tényként állapította meg, hogy az 1990-es évek elejétől kezdődően a felperesek ingatlana és az I. rendű alperes ingatlanának a határvonala között egy feljárat került kialakításra, továbbá, hogy a felperesek az ingatlanukat vagy a Z. rakodó felől a 3690 helyrajzi számú ingatlanon található támfalon kialakított három lépcsőfok és az időközben eltűnt vaslépcső pótlása útján tudnák megközelíteni, vagy pedig a D. Gy. út felől, amely feljárat ma már nem egy egyszerű földút, hanem betonlapok, betongyámok lehelyezésével megerősített út.
- [14] Az elsőfokú bíróság határozatának indokolása szerint az I. rendű alperes által javasolt megközelítési mód jelenlegi formájában nem járható, mert hiányzik a vaslépcső, továbbá a támfalban lévő első lépcsőfok magassága 1,5 méter.
- [15] Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek ingatlanának a megközelítését a helyszínen kialakított gyalogos- és gépjárműbejáraton lehet a legcélszerűbben megvalósítani, az ingatlanuk másféle megközelítése jelenleg nem lehetséges, más megközelítési mód kialakítása irreálisan magas költségekkel járna. Másrészt nem várható el a felperesektől, hogy garázst béreljenek vagy vásároljanak a környéken, ha egyébként már létezik egy feljárat, amit ha nem is szabályszerűen, de már kialakítottak. Mindezek mellett a kor követelményei alapján szükségesnek ítélte annak a biztosítását, hogy a felperesek az ingatlanukra fel tudják vinni a fűtéshez szükséges tűzifát, egy esetleges tüzeset vagy baleset esetén indokolt lehet mentőautó vagy tűzoltógépjármű feljutásának a biztosítása is.
- [16] Utalt arra, hogy törvényen alapuló szolgálat általában csak gyalogos átjárásra jogosít, a perbeli esetben azonban a felperesek ingatlana használata szempontjából indokolt a gépjárművel való

megközelítés. Okfejtése szerint gyalogos, illetve kocsival történő átjárás lehetőségét biztosító útvonalnál nagyobb terjedelmű szolgalmat alapítását semmi nem indokolja, ezért a felperesek kereseti kérelmének akként adott helyt, hogy 4 méter szélességben közelíthetik meg az ingatlanukat.

- [17] Mindazon önkormányzati ingatlanok vonatkozásában, ahol nem indokolt szolgalmi jog alapítása, a felperesek keresetét alaptalannak találta.
- [18] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [19] Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, döntése megfelel az irányadó jogszabályi előírásoknak. Kiemelte, hogy miután a felperesek tulajdonát képező ingatlan zárványtelek, ezért a szolgalmi jog biztosítása jogszabályon alapul. Ezen szolgalmi jogukat a felperesek az I. rendű alperes tulajdonjogának megszerzését megelőzően a korábbi tulajdonossal szemben zavartalanul gyakorolták is. A mai életviszonyok mellett a szolgalmi jog biztosítása személygépjárművel és egyéb gépkocsival történő átjárásra is indokolt. Így nincs jelentősége annak, hogy a korábbiakban milyen vaslépcsőn keresztül volt lehetőség a gyalogos közlekedésre, illetve, hogy a vaslépcsőnek utóbb mi lett a sorsa. Egy családi ház működtetése, a téli tüzelő biztosítása és az egyéb feltételek megteremtése mindenképpen indokolják a gépjárművel történő megközelítés lehetőségét.
- [20] A másodfokú bíróság utalt arra is, nem merült fel peradat arra, hogy a korábbi években a bérleti szerződés alapján a felperesek közlekedése az I. rendű alperes ingatlanára bármilyen veszélyt is jelentett volna, ezzel kapcsolatos adatokat az I. rendű alperes csak a perben csatolt. Szerinte mindennek ellenére az I. rendű alperes nincs elzárva attól, hogy a saját ingatlana vagyonvédelmének biztosítására az ingatlanát megfelelő módon lekerítse. A másodfokú bíróság megjegyezte, hogy az I. rendű alperes az ingatlana megvásárlásakor ebben az állapotában vásárolta meg azt, ő volt az, aki a felperesek felszólításával a zavartalan átjárásuk lehetőségét megszüntette. Rámutatott: Az értékcsökkenés összegét az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény alapján állapította meg, az I. rendű alperes fellebbezésében nem fejtette ki, hogy az abban foglaltakkal miért nem ért egyet.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és olyan tartalmú határozat meghozatalára irányult, amely szerint a 3689 helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosa a Zagyvai rakodó 6. szám alatti ingatlant az 1995. június 15-én megkötött adásvételi szerződés kori állapotnak megfelelően a széles vaslépcsőn jogosult használni és megközelíteni.

- [22] Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [23] Utalt rá, hogy a megismétlendő eljárásban továbbra is biztosítja a felpereseknek - az általa a per ideje alatt újraépített lépcsőn való megközelítésen túl - az ingyenes szolgalmi jogot a Z. rakodóról történő közvetlen megközelítésre.
- [24] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 5:162.§ (1) bekezdésébe ütközik, továbbá, hogy az első- és a másodfokú bíróság csupán mérlegelés útján adott helyt a felperesek keresetének.
- [25] Szerinte a jogerős ítélet olyan hátrányt jelent a számára, amely nem áll arányban a felperesek kényelmi szempontjaival. Kifejtette, hogy tulajdonjoga megszerzésekor a felperesek által utóbb kialakított út még nem létezett, a felperesek úgy vásárolták meg - emiatt olcsóbban - az ingatlanukat, hogy a már meglévő vaslépcsőn keresztül jártak be abba. Az ő jogelődje a felpereseknek korábban csak gyalogos átjárást engedélyezett, a szabálytalan útépités ellen pedig tiltakozott.
- [26] Sérelmezte a perben kirendelt igazságügyi földmérő szakértőnek azt a megállapítását, miszerint vaslépcső hiányában a felperesek ingatlana csak az alperesek ingatlanainak igénybevételével közelíthető meg, továbbá, hogy a bíróság figyelmen kívül hagyta a korábbi vaslépcsőnek a per időtartama alatt, általa történő újraépítését. Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltakat elfogadhatatlannak tartotta. Állította, hogy az általa javasolt útvonal jár a legkisebb sérelemmel, továbbá, hogy a megállapított útvonal veszélyes és az ő vagyonvédelmi érdekeit sérti.
- [27] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [29] A felülvizsgálati eljárás eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [30] A Kúria előljáróban rámutat, hogy a felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem szigorú eljárásjogi szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelyben a Kúria csak azt vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő-e. Az eredményes felülvizsgálat alapja - a Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően - anyagi jogi jogszabálysértés vagy eljárási szabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír.
- [31] Az adott ügyben az I. rendű alperes kizárólag anyagi jogi jogszabálysértésre hivatkozott.
- [32] Az ügy anyagi jogi érdemi kérdését illetően a Kúria a következőkre

mutat rá: A Ptk. 5:160.§ (1) bekezdése szerint telki szolgálat alapján az ingatlan mindenkori birtokosa - egyebek mellett - átjárás céljára más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja. Az 5:160.§ (2) bekezdése szerint, ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek túrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon. Az adott ügyben nem vitatott tény volt, hogy a felperesek ingatlanai zárványtelek, az közúttal nincs közvetlen összeköttetésben. A lefolytatott bizonyítás alapján - figyelembe véve a perrel érintett ingatlanok domborzati viszonyait is - az sem volt vitás, hogy a felperesek ingatlanai megközelítésére gyakorlatilag csak a két feltárt útvonalon van lehetőség. Erre a körülményre az elsőfokú bíróság is helyesen utalt.

- [33] A Kúria hangsúlyozza: a szükségbeli út kijelölése szempontjából közömbös, hogy a per megindítása előtti időszakban ténylegesen hogyan történt a felperesek ingatlanának a megközelítése. Ez a körülmény önmagában sem a felperesek, sem az I. rendű alperes előnyére, illetve hátrányára nem szolgálhat.
- [34] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként tévesen jelölte meg a Ptk. 5:162.§-ában foglaltakat. A szolgálat kíméletes gyakorlásának a követelménye ugyanis a már meglévő szolgálatra vonatkozik. Az adott ügyben azonban maga az útszolgálat nyomvonala volt a vita tárgya. Az I. rendű alperes az eljárás során valójában azt sérelmezte, hogy a felperesek által kért és a bíróság által megállapított útszolgálat az ő érdekeit sérti.
- [35] A bírói gyakorlat szerint a szolgálat alapításánál a szükségletek mellett a szolgáló telek birtokosának az érdekeit is figyelembe kell venni [BH 1996.84., BH 1994.76.]. Az alapításra csak a cél megvalósításához legszükségesebb terjedelemben van lehetőség, és az nem járhat a szolgáló telek értékének lényeges csökkenésével, sem a rendeltetésszerű használat jelentős korlátozásával.
- [36] Mindezek vizsgálata azonban a felülvizsgálat során nem volt lehetséges.
- [37] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében ugyanis - a Pp. 272.§ (2) bekezdésében és az 1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. pontjában foglaltaknak megfelelően - nem jelölte meg azokat a konkrét jogszabályhelyeket, amelyeket az ügyben eljáró bíróság jogszabálysértő módon alkalmazott vagy nem vett figyelembe, és a fenti körben csak állította, hogy a jogerős ítéletben szabályozott útvonal az ő érdekeit sérti.
- [38] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében azt is csupán sérelmezte, hogy a szolgálat gépjárművel való gyakorlása a felperesek oldalán csak kényelmi szempontokat szolgál, az útvonal kialakítása és az azon való átjárás a hegyoldal megbontásának a veszélyével jár, vagyon- és életbiztonsági érdekeket sért, továbbá, hogy a megállapított értékcsökkenés összege alacsony. Maga is utalt rá, hogy „mindkét bíróság csupán mérlegelés útján adott helyt a kereseti kérelemnek”, azonban ezzel összefüggésben megsértett

jogszabályhelyet szintén nem jelölt meg, nem is hivatkozott arra, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokat az ügyben eljáró bíróságok a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon nyilvánvalóan okszerűtlenül mérlegelték volna. Nem fejtette ki továbbá annak az indokát sem, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése mennyiben ellentétes a logika szabályaival és mint ilyen miért kirívóan okszerűtlen. Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme ezért - figyelemmel a Pp. már hivatkozott 272.§ (2) bekezdésére, valamint a már felhívott 1/2016. (II.5.) PK véleményben foglaltakra is - eredményre nem vezethetett.

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

Záró rész

- [40] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredménytelen volt, ezért köteles a felperesek felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján.
- [41] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.
- [42] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. február 14.

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