

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.720/2015/8. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
Salamonné dr. Piltz Judit előadó bíró
Dr. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Darabos Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Darabos Anna ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Szakáll Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Szakáll Júlia ügyvéd

A per tárgya: Birtokháborítás megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Zalaegerszegi
Törvényszék 3.Pf.20.374/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Zalaegerszegi
Járásbíróság 8.G.20.171/2014/18.

Rendelkező rész

A Kúria a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.20.374/2015/4. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli 1. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a felperes. A szomszédos perbeli 2. helyrajzi számú ingatlan jelenleg az alperes

tulajdonában áll.

- [2] A felek jogelődei 1993. június 16-án szolgalmat alapító szerződést kötöttek. Az alperes jogelődje a perbeli 1. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára átjárási szolgalmi jogot engedélyezett a H. V.-né földmérő által 12/1994. szám alatt elkészített változási vázrajzon feltüntetett nyomvonal szerint. A szolgalmi útvonal abból a célból került kialakításra, hogy a felperes jogelődjének területén működő kamionszervizt a nagyméretű nehézgépjárművek meg tudják közelíteni. Ehhez a nehézgépjárművek nagy ívben történő befordulását a 76. számú közútról a felperes jogelődje számára biztosítani kellett.
- [3] A földhivatal a felperes jogelődjét illető útszolgalmi jogot 34618/1995.05.12. szám alatt bejegyezte.
- [4] A perbeli ingatlanok északi oldalán a 76. számú közforgalmi út húzódik. A felperes jogelődjét illető, az alperes ingatlanán húzódó szolgalmi út a 76. számú főút pályaszélesítését és autóbuszöböl kialakítását igényelte. A főútvonalat érintő beavatkozáshoz a használatbavételi engedélyt a megyei közlekedési felügyelet 10011-340/1994. szám alatt adta meg. A főútvonal pályatestének szélesítése és a szolgalmi út nyomvonalának kialakításához szükséges átalakítási tervek az alperes jogelődjével egyetértésben készültek.
- [5] A szolgalmat alapításakor a szolgalommal terhelt perbeli 3. helyrajzi számú ingatlan területe 6436 m² volt. Az ingatlant 2012-ben megosztották, amelynek során kialakításra került a perbeli 2. helyrajzi számú és perbeli 4. helyrajzi számú ingatlan. A megosztást követően a perbeli 2. helyrajzi számú, 3000 m² területű ingatlant vásárolta meg az alperes jogelődje (a per korábbi alperese) a felperes tulajdonában álló ingatlant megillető útszolgalmi joggal terheltén, majd a felülvizsgálati kérelem benyújtását követően adta azt el az alperesnek.
- [6] A szolgalmat alapító szerződés megkötése óta körülményváltozás nem következett be: a felperes területén jelenleg is kamionszerviz működik, jelenleg is nehézgépjárművek járnak a felperes ingatlanára.
- [7] Az alperes jogelődje 2013-ban az átjárási szolgalmat határát jelölő nyomvonalról a kerítést áthelyezte északi irányba, amely jelenleg is akadályozza a felperest az útszolgalmi jog gyakorlásában.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes keresetében birtokháborítás megállapítását kérte, egyben kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a birtoksértő állapot megszüntetésére, a kerítés visszahelyezésére az útszolgalmat határát jelölő eredeti nyomvonalra. Hivatkozott arra, hogy a felek jogelődei szerződéssel alapították a szolgalmat, amelynek terjedelmét a szerződésben rögzítették. A szolgalmi út nyomvonalának kijelölése arra tekintettel történt, hogy a nehézgépjárművek biztonságosan - a 76. számú közúton zajló

forgalmat nem zavarva -, ezen az útvonalon tudjanak befordulni az ingatlanára. Előadta, hogy a szolgálat alapításához képest a körülményekben változás nem történt: az ingatlanán álló javítóműhely bérlője jelenleg is kamionok javításával foglalkozik. Ezt a tevékenységet azonban az áthelyezett kerítés akadályozza.

- [9] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a kerítés áthelyezésével leszűkített nyomvonal is alkalmas arra, hogy a kamionok a felperes ingatlanát biztonságosan megközelítsék.
- [10] Az alperes viszontkeresetet is terjesztett elő, amelyben kérte az útszolgalmi jog korlátozását a viszontkeresetéhez csatolt, G-C. Kft. által készített, 80/2013. számú változási vázrajzon feltüntetett nyomvonalnak megfelelően.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével arra kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül a tulajdonában lévő perbeli 2. helyrajzi számú ingatlanon áthelyezett kerítést a 34618/1995.05.12. szám alatt bejegyzett útszolgalmi jog alapjául szolgáló, H. V.-né által 12/1994. munkaszám alatt készített változási vázrajzon feltüntetett eredeti nyomvonalra helyezze vissza. Egyben az alperes viszontkeresetét elutasította.
- [12] Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában kifejtette, hogy a kereset vonatkozásában a felperesnek kellett bizonyítania, hogy az alperes a kerítés áthelyezésével az őt illető útszolgalmi jog használatában szükségtelenül zavarja, továbbá, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához továbbra is szükség van a jogelődök által alapított szolgalmi útvonal igénybevételeire. A bíróság vizsgálta, hogy a nehézgépjárművek befordulása biztosított-e a korlátozott nyomvonalon. Ennek ellenőrzésére helyszíni szemlét is tartott. A helyszíni szemle alapján arra következtetett, hogy a kerítés áthelyezése a felperest akadályozza a szolgalmi jogának gyakorlásában, egyúttal veszélyeztetheti a közúti forgalom zavartalanságát is. Kiemelte, hogy a szolgalmat alapító szerződés és az ahhoz csatolt változási vázrajz szerint a jogelődök szerződéses szándéka a gépjárművek átjárásának biztosítására irányult; ennek megfelelően határozták meg a szolgálat terjedelmét. Utalt arra, hogy a felperes ehhez képest kellőképpen alátámasztotta a perben becsatolt okiratokkal, hogy jelenleg is nehézgépjárművek, nyerges vontatók, kamionok javításával foglalkozik a bérlője, így a szolgálat alapítása óta körülményváltozás nem történt. Ezért az alperes magatartását birtokzavaró magatartásnak minősítette.
- [13] Az elsőfokú bíróság a viszontkeresettel kapcsolatban kiemelte, hogy az alperesnek kellett bizonyítania, hogy a felperes ingatlanának rendeltetésszerű használatához elegendő az általa megjelölt, korlátozott nyomvonal igénybevétele is, amelynek megállapításához szakértő igénybevétele szükséges. A bíróság a viszontkereset elutasítását azzal indokolta, hogy miután az alperes a szakértői

díj előlegezéséről szóló felhívásnak határidőn túl tett eleget, a bizonyítási indítványt elutasította. A bizonyítási indítvány elutasítását követően az alperes a viszontkeresettől elállt, azonban a felperes a per megszüntetéshez nem járult hozzá, így a bíróság a viszontkeresetről érdemben határozott.

- [14] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [15] Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a perbeli útszolgálat a peres felek jogelődei között létrejött szerződés eredményeképpen keletkezett, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy a szükségbeli útszolgálatmal szemben jelen esetben nem követelmény az, hogy a szolgalmi jogot a szolgáltató (alárendelt) telek minél nagyobb kíméletével kell gyakorolni. A szerződésben foglaltak a jogutódokat is kötik: a felperes tehát mindaddig a szerződés szerinti nyomvonalon gyakorolhatja az alperes ingatlana vonatkozásában a szolgalmi jogát, amíg a körülmények lényeges változásai esetlegesen nem indokolják az útszolgálat felülvizsgálatát. Kifejtette, hogy az alperesnek kellett volna azt bizonyítania, hogy a szerződéskötés óta a körülmények, különösen a jogosult vonatkozásában, oly mértékben megváltoztak, ami esetlegesen indokolhatja a szerződés szerinti nyomvonal számára kedvezőbb megváltoztatását. Mivel ennek a kötelezettségének az alperes nem tett eleget, szerinte helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor, amikor eltérő indokolással ugyan, de a viszontkeresetet elutasította. A szakértői bizonyítással kapcsolatban kifejtette, hogy annak elrendelésére csak azt követően kerülhetett volna sor, hogy az alperes az előzőek szerint a körülmények lényeges változását bizonyítani tudta volna. Rámutatott arra is, hogy az alperes a jelenleg tulajdonát képező ingatlannak korábban bérlője volt, az ingatlant tehát kifejezetten a fennálló állapotok, így a szerződéses szolgálat megléte ismeretében vásárolta meg, az ügylet saját gazdasági és üzleti kockázata körébe tartozik, aminek következményeit viselnie kell. További érvelése szerint az alperes egyoldalú érdeke a szerződésen alapuló szolgálat módosítását önmagában semmiképpen sem eredményezheti, a szolgáltató telek tulajdonosa személyében bekövetkező változás a szolgalmi jog gyakorlására, terjedelmére semmiféle hatással nem bír.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalmilag - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a viszontkeresetnek helytadó ítélet meghozatalát kérte. Hivatkozott arra, hogy a Pp. 271.§ (3) bekezdésére tekintettel a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítéletnek a viszontkereset elutasítására vonatkozó rendelkezése ellen irányul.
- [17] Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt,

mivel a viszontkereset benyújtására - hivatkozása szerint - 2015. június 21-én került sor, amikor is a Ptké. 41.§-a alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény - Ptk. - rendelkezései alkalmazandók. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sértette a Ptk. 5:162-163.§-ait, mivel szerinte a szolgálat korlátozásának feltételei fennállnak: a szolgálat alapításáról szóló szerződés megkötése óta mindkét fél körülményeiben, továbbá a szolgalmi jog gyakorlásának körülményeiben is lényeges változások történtek, amelyeket az eljáró bíróságok nem értékelték megfelelően. Hivatkozott arra, hogy a szolgálat alapításakor a felperes jogelődje még nem alakította ki saját ingatlanát a jelenlegi formájában és még nem volt kialakítva a közúti csatlakozás. Előadta, hogy maga a szerződés nem tartalmazza, hogy az átjárási szolgálat mekkora területet érint, csak utal arra, hogy a vevő, vagyis a felperes jogelődje köteles elkészíttetni a változási vázrajzot, amely feltünteti a használandó területet. A szolgálat létesítésekor még 6436 m² területű ingatlant érintett a szolgalmi jog, azonban a megosztást követően az ingatlana már csak 3000 m² területű. Az alperes álláspontja szerint ez is változást jelent a felek körülményeiben.

- [18] Az alperes kiemelte, hogy a felperes a szolgalmi joggal érintett 918 m² nagyságú területből 322 m²-t használ átjárás céljából, a fennmaradó terület egy része parkoló, másik része pedig füves, parkosított terület, amelyet a felek közösen gondoznak. Az alperes meglátása szerint tehát a felperes számára elégséges 322 m²-nyi terület az útszolgalmi jog gyakorlásához, amelyet ő maga igazol azzal, ahogyan kialakította az ingatlana megközelítését. A szolgálatmal érintett terület többi része nem átjárásra, hanem parkolásra és táblák elhelyezésére szolgál, amely - az alperes álláspontja szerint - a szolgálat alapításáról rendelkező szerződés megkötését követő olyan változásnak minősül, ami a szolgálat korlátozását indokolja.
- [19] Hivatkozott továbbá arra is, hogy az áthelyezett kerítés nem akadályozza a nehézgépjárművek befordulását a felperes ingatlanára, továbbá álláspontja szerint mind a kereset, mind a viszontkereset elbírálásához feltétlenül szükség lett volna szakértő kirendelésére.
- [20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [22] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a szolgálat korlátozására vonatkozó anyagi jog szabályainak Ptk. 5:162-163.§-ai megsértésére hivatkozott.
- [23] A Kúria a Pp. 270.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott része a kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő-e.

- [24] Az alkalmazandó anyagi jogszabályt illetően a Kúria előljáróban rögzíti, hogy a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLVII. törvény (Ptké.) 41.§-a szerint, amennyiben e törvény eltérően nem rendelkezik a Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 2014. március 15-én lépett hatályba. Ehhez képest az alperes a szolgálat korlátozására irányuló viszontkeresetét 2014. június 24-én terjesztette elő. (Megjegyzi a Kúria, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelmében tévesen jelölte meg a 2015. június 21-ei időpontot.) Erre figyelemmel - eltérő rendelkezés hiányában - a felülvizsgálati eljárásban elbírálandó jogi tény, vagyis a szolgálat korlátozása iránti kérelem a Ptk. időbeli hatálya alá tartozik.
- [25] Mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat a Ptk. 5:162-163.§-ainak figyelembevételével kellett vizsgálni.
- [26] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a szolgálat korlátozása iránti igényt illetően az alperesnek elsődlegesen azt kellett volna bizonyítania, hogy a szolgálat alapító szerződés megkötése óta olyan módon változtak a körülmények, amelyek indokolják a szerződés szerinti nyomvonal számára kedvezőbb megváltoztatását. Erre vonatkozóan mind az első-, mind a másodfokú bíróság helyesen tájékoztatta a feleket a bizonyítási teherről, az elsőfokú bíróság pedig megfelelően hívta fel őket esetleges bizonyítékaik, bizonyítási indítványaik előterjesztésére. Az alperes a tájékoztatás és a felhívás ellenére a körülményváltozásra vonatkozó bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Megváltozott körülményként a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal egyezően adta elő az eljárás során, hogy az ingatlan jelenleg már csak 3000 m² területű, noha a szolgálat létesítésekor még 6436 m² volt. Állította, de nem bizonyította, hogy a szolgalmi joggal érintett 918 m² nagyságú területből a szerződés megkötésekor állapottól eltérően a felperes már csak 322 m²-t használ átjárás céljából, továbbá azt, hogy a felperes jogelődje a szerződéskötéskor még nem alakította ki a saját ingatlanát a jelenlegi formájában.
- [27] Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a szolgáló telek tulajdonosa személyében bekövetkező változás, továbbá az ingatlan megosztása folytán előállt területcsökkenés önmagában nem minősül olyan változásnak, amely a szolgalmi jog gyakorlására, terjedelmére kihatással lenne.
- [28] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban is, hogy a peres felek jogelődei a szolgálat alapító szerződés megkötésekor pontosan meghatározták a szolgálat tartalmát és terjedelmét. Ehhez képest pedig sem a szolgáló, sem az uralkodó telek vonatkozásában nem történt a körülményekben olyan lényeges változás, amely a szerződéssel rögzített állapottól való eltérést indokolná. Azt maga az alperes is elismerte, hogy a szolgálat alapításakor mindkét ingatlanon az épületek már álltak, de a felperes ingatlana nem

csatlakozott a jelenlegi formában a közúthoz. A Kúria utal arra, hogy a szolgalmat éppen azért alapították, hogy biztosítva legyen a felperes ingatlanának a megfelelő összeköttetése a közúttal, az ingatlanra történő ki- és behajtás nagyméretű járművek számára. Ennek kivitelezése a szerződés megkötését követően nyilvánvalóan csak a szükséges engedélyek birtokában kezdődhetett meg.

A Kúria kiemeli, hogy különösen értékelni kell azt, hogy a felperes ingatlanán - csakúgy mint a szerződés megkötésekor - gépjárműjavító üzemel, ahova biztosítani kell a nehézgépjárművek, nyergesvontatók, kamionok behajtását.

- [29] Az alperes alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy ingatlana területében a megosztás folytán történt változás olyan körülmény, amely a szolgalom korlátozását indokolja. Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy az alperes perbeli jogelődje az ingatlannak korábban bérlője volt, így az ingatlant kifejezetten a fennálló állapotok, kialakított területnagyság és a szerződéses szolgalom megléte ismeretében vásárolta meg. Kiemeli a Kúria, hogy mindezek tudatában vette meg a szolgalmi joggal terhelt ingatlant jogelődjétől a jelenlegi alperes is. Ennek megfelelően megállapítható, hogy a felek körülményeiben a szolgalmat alapító szerződés megkötése óta nem történt olyan változás, amely a Ptk. 5:162.§-a alapján az alperes jogainak szükségtelen sérelmét jelentené, vagy az 5:163.§ alapján a felperest illető szolgalom korlátozását indokolná.
- [30] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [31] A pervesztes alperest a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára a jogi képviselettel összefüggésben felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét az ún. felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) és (2) bekezdései alapján tárgyaláson bírálta el.
- [33] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. szeptember 21.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Salamonné dr. Piltz Judit s.k.
előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró