

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.116/2014/18.szám

A Kúria a Bódis Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Bódis Bernadett ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, a Bódis Ügyvédi Iroda, dr. Bódis Bernadett ügyvéd és Holló Irma Bozséna meghatalmazott hozzátartozó által képviselt III. rendű, a Bódis Ügyvédi Iroda, dr. Bódis Bernadett ügyvéd által képviselt IV. rendű felpereseknek a dr. Horváth István ügyvéd által képviselt I. rendű, a II. rendű, a dr. Schmiedel Valéria jogtanácsos által képviselt III. rendű és a Tunyoghy Ügyvédi Iroda, dr. Tunyoghy Szabolcs ügyvéd által képviselt IV. rendű alperesek ellen szolgálat alapítása iránt a Pécsi Járásbíróságon 6.P.20.289/2013. szám alatt megindított perében a Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.653/2013/8. számú jogerős ítélete ellen az I-II. rendű alperesek által 17. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.653/2013/8. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott részét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest 100.000 (Százezer) forint, a II. rendű alperest 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költség 15 napon belüli megfizetésére a felperesek mint együttes jogosultak részére.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 279.500 (Kétszázhetvenkilencezer-ötszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó, megállapított tényállás szerint a perbeli 1. társasház az 1993.

szeptember 28-ai alapító okirattal jött létre. A felperesek a társasházközösség tulajdonostársai, a lakóházban található emeleti lakások tulajdonosai. A lakóház földszintjén az épület teljes alapterületét elfoglaló üzlethelyiség megjelölésű ingatlan tulajdonosa 1998 októberétől a IV. rendű alperes, bejárata közvetlenül a K. utcára nyílik. Az emeleti lakások a társasházon belül nem közelíthetők meg, a K. utcáról közúttal való összeköttetésük évtizedek óta nincs. A lakások megközelítése - a bejárás a 69. számú ingatlan lépcsőházába - a K. utcáról a szomszédos perbeli 2. lakóház, udvar, üzlet, raktár megjelölésű ingatlanon, valamint a szomszédos perbeli 3. ingatlanon tovább haladva történik. A perbeli 2. számú ingatlan tulajdonosa 650/1000 részben az I. rendű alperes, 350/1000 részben pedig a II. rendű alperes. A perbeli 3. ingatlan tulajdonosa a III. rendű alperes. A perbeli 2. ingatlan K. utcára nyíló kapuja és a folyosója korábban nem volt zárva. A tulajdonosok 1989-ben az építményt felújították, az utcafronti kapura zárat, majd a a folyosó másik végén lévő (perbeli 3.) ingatlan végére is zárható ajtót szereltek, azonban az ajtókhöz kulcsot biztosítottak az emeleti lakásokat használó személyeknek. 2009. március 15-én a perbeli 2. ingatlanon álló lakóház folyosóján kihelyezett felhívásban tájékoztatták a felpereseket arról, hogy ettől kezdődően a folyosón keresztül az átjárást nem biztosítják, és a folyosó mindkét végén lévő kaput lezárták.

A Megyei Jogú Város jegyzője a 2010. március 9-én kelt 11-11/16/95-3/2010. számú határozatával az I. rendű felperes birtokvédelmi kérelmének helyt adva kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy a perbeli 2. számú ingatlanon lévő közlekedő folyosó bejáratainak lezárását szüntessék meg, biztosítsanak a kapukhoz kulcsot, és a folyosó korábbi használatának megfelelő állapotot állítsák helyre. Az alperesek által a felperesek, valamint a IV. rendű alperes ellen a jegyző határozatának megváltoztatása iránt indított perben a Pécsi Városi Bíróság 14.P.21.667/2010/27. számú - a Baranya Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.188/2011/4. számú ítéletével 2011. május 12-én jogerőre emelkedett - ítéletével az I-II. rendű alperesek keresetét elutasította. Az I-II. rendű alperesek a birtokvédelmi határozatban foglaltaknak azóta sem tettek eleget, a felperesek lakásaikat a perbeli utcáról a perbeli 4. számon nyilvántartott beépítetlen terület megjelölésű ingatlanon keresztül, az általuk kialakított kőzúzalékkal borított úton közelítik meg. Ezt az ingatlant építési törmelék, valamint gyomnövények borítják, a tulajdonosa parkolóként hasznosítja, a felperesek az átjáráásért a parkoló üzemeltetőjének havi használati díjat fizetnek.

Az átjárási szolgáalom bejegyzése folytán a perbeli 2. számú ingatlan értéke 1.000.000 forinttal csökken.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen annak

megállapítását kérték, hogy elbirtoklás címén átjárási szolgalmat szereztek a perbeli 2. szám alatt felvett, valamint a perbeli 3. számú ingatlanokon. Másodlagosan ezeken az ingatlanokon átjárási szolgalom alapítását kérték a Ptk. - 1959. évi IV. tv. - 167.§-ára alapítottan, mivel ingatlanaik megfelelő közúttal nem állnak összeköttetésben.

Az I-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a módosított kereset elutasítására irányult. A III-IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a másodlagos keresetnek helyt adott, az ingatlan-nyilvántartásba felvett, a valóságban I/4. szám alatti lakásingatlan mindenkori tulajdonosa, a I/5. számú lakásingatlan mindenkori tulajdonosa, valamint a valóságban I/6. szám alatti lakásingatlan mindenkori tulajdonosa részére a perbeli 2. lakóház, udvar, üzlet, raktár megjelölésű ingatlanra a N. M. minőséget tanúsító földmérő által záradékolt 1-2012. munkaszámú vázrajzon II-vel jelölt 15 m² térmértékű ingatlanrészen, továbbá a perbeli 3. ingatlanra az említett vázrajzon IV jelölt 5 m² térmértékű ingatlanrészen gyalogosan történő átjárásra jogosító szolgalmat alapított, amelynek tűrésére kötelezte a IV. rendű alperest. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 202.150 forintot, a II. rendű alperesnek 108.850 forintot.

Kötelezte továbbá a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 147.225 forintot, a II. rendű alperesnek 79.275 forintot.

Kötelezte a III. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 147.225 forintot, a II. rendű alperesnek 79.275 forintot.

A bíróság kötelezte a IV. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 153.400 forintot, a II. rendű alperesnek 82.600 forintot. Megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot - az ítélet jogerőre emelkedése után - az átjárási szolgalmi jog bejegyzése iránt.

Az elsőfokú bíróság az elbirtoklás jogcímére alapított elsődleges kereseti kérelmet nem találta alaposnak, tekintettel arra, hogy bár a felperesek több évtizeden keresztül rendszeresen a perbeli 2. szám alatti épülethez tartozó bejáratot és folyosót használták közlekedésre, és ez ellen az I. rendű alperes és a II. rendű alperes jogelődai nem tiltakoztak, a felek között lényegében ráutaló magatartással a jogutódokra is kiterjedő hatállyal használatot engedélyező megállapodás jött létre, a kötelmi jogcímen való használat pedig az elbirtoklást kizárja.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 167.§-át alkalmazva úgy foglalt állást, hogy a felperesek lakásingatlanai közterületre közvetlen kijáráttal

nem rendelkeznek, megközelítésük fizikailag a legrövidebb úton a perbeli 2. szám alatti ház kapubejáróján keresztül lehetséges, mint ahogyan az évtizedek óta történik. Megállapította, hogy a III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, ezért a perbeli 3. számú ingatlanon való átjárás lehetősége a felperesek számára biztosított. Az I. rendű alperes által javasolt perbeli 4. számú ingatlanon keresztül történő átjárást nem találta alkalmas útvonálnak, egyfelől azért, mert lényegesen hosszabb, másfelől arra tekintettel, hogy az ezen a nyomvonalon alapított szolgalmat esetén az ingatlan beépítése folytán ott újabb kapubejáró kialakítás válna szükségessé.

A kifejtettekre tekintettel kimondta, hogy a Ptk. 167.§-a szerinti szükségbeli út szolgalmat ex lege, azaz a törvény erejénél fogva keletkezik, a szolgalmat megilleti az uralkodó telek mindenkori birtokosát.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén milyen összegű értékcsökkenés következik be a szolgáló telek forgalmi értékében, figyelemmel arra, hogy a törvényen alapuló szolgalmattal terhelt ingatlan tulajdonosa a szolgalmat keletkezése idejének megfelelő ellenszolgáltatásra tarthat igényt. Az értékcsökkenés mértékét a kirendelt dr. H. Cs. igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő szakvéleménye alapján 1.000.000 forintban állapította meg. Az egységes bírói gyakorlatra hivatkozással kifejtette, hogy a felek megbízásából eljáró magánszakértő véleménye csak akkor fogadható el, ha egyfelől a vélemények ütköztetése alapján a kirendelt szakértő szakvéleményének helyességéhez nyomatékos kétség fér, míg másfelől ha a magánszakvéleményt annak előterjesztője kellő szakmai indokokkal támasztotta alá. Az adott esetben a kirendelt szakértő szakvéleményének helyességét illetően a bíróságnak kétsége nem merült fel. A további szakértői bizonyítást a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelennek találta, annak elrendelését a Pp. 3.§ (4) bekezdése szerint eljárva mellőzte. A felpereseket az értékcsökkenés megfizetésére tulajdoni hányadaik arányában kötelezte, míg az I., II. rendű alpereseknek járó értékcsökkenést ugyancsak a tulajdoni hányadaik arányában osztotta meg 65-35%-ban. Felhívva az 1/2008. (V.18.) PK vélemény III. pontjában foglaltakat, egyidejű teljesítést rendelt el, és ezért az ingatlanügyi hatóságot azzal kereste meg, hogy a szolgalmat a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be. Utalt arra, hogy a felek között a birtokvédelem tárgyában folyamatban volt peres eljárásban helyszíni szemlét tartott a bíróság, a per folyamán kihallgatott tanúk a 6.P.25.305/2010/8/A/3. szám alatt csatolt helyszínrajzon jelölt bejárási lehetőségek tekintetében részletes vallomást tettek, továbbá a kirendelt igazságügyi szakértői is tartott helyszíni szemlét, a szakvélemény mellékleteként fényképeket is csatolt. Mindezekre tekintettel az I-II. rendű alperesek által indítványozott helyszíni szemlét a jogvita eldöntése szempontjából szükségtelennek találta, és annak elrendelését is mellőzte a Pp.

3.§ (4) bekezdése alapján.

A felperesek és az I-II. rendű alperesek fellebbezése folytán eljárt másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, és az arra alapított jogi következtetéseivel is egyetértett.

A fellebbezés kapcsán rámutatottak szerint a rendelkezésre álló lehetséges nyomvonalakat ábrázoló helyszínrajzokra tekintettel a másodfokú bíróság sem tartotta szükségesnek az I-II. rendű alperesek által indítványozott bizonyítási eljárás lefolytatását. A bejárési lehetőségek közül a szomszédos 16.691/1. és 16.691/2. helyrajzi számú ingatlanokat érintő átjárás indokolatlan, erre soha nem jártak sem a felperesek, sem a jogelődök. A fellebbezésben hivatkozott A-i út felé eső nyomvonal a leghosszabb, a meglévő kerítést érintve keresztben átszeli a szomszédos 16.685. helyrajzi számú ingatlant; peradat van arra, hogy ezt a jelenleg beépítetlennek minősülő ingatlant a jövőben beépítik, ezért a szolgálat minden valószínűség szerint ellehetetlenülne ezen a nyomvonalon. Ezért úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság okszerűen választotta ki a lehetséges módzatok közül a legmegfelelőbb átjárást biztosító nyomvonalat, amelyet a felperesek hosszú évek óta használnak. Rámutatott: Az I-II. rendű alperesek mint a szolgálat telek tulajdonosai részére az átjárás nagyobb sérelmet nem okoz, hiszen a kapubejárót maguk is közlekedésre használják. A nyomvonal kiválasztása nem kényelmi, hanem célszerűségi szempontok alapján történt a szolgálat telek birtokosainak érdekét is kímélve. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a felperesek lakásai a K. utca felé néznek, így megközelítésüket is innen indokolt biztosítani. Az igazságügyi szakértői véleményt ítélezése alapjául maga is elfogadta, azt aggálytalanak és alaposnak tekintette. Hangsúlyozta, hogy a szolgálat bejegyzésének előfeltétele az ellenérték megfizetése, és miután a Ptk. 280.§ (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával a felperesek kötelesek a teljesítéssel elől járni, ezután válik szükségessé és indokolttá az I-II. rendű alperesek részéről a bejegyzési engedély.

A jogerős ítélet ellen az I-II. rendű alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperesek keresetének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával azt kérték, hogy a Kúria a gyalogos közlekedésre kijelölt szükségbeli út nyomvonalát a perbeli 3. a természetben a társasház földszinti 1. számú üzlethelyiség megjelölésű ingatlanon jelölje ki. Harmadlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet

sérti a Pp. 3.§ (3) bekezdésében, a 188.§-ában és a Ptk. 169.§ (1) bekezdésében, a 4.§ (1) és (4) bekezdéseiben, valamint a 5.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakat.

Hivatkozásuk szerint a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása olyan lényeges eljárási szabálysértésnek minősül, amely alapot ad a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére. A helyszíni szemle megtartására irányuló bizonyítási indítvány indokolatlan elutasítását a Pp. 188.§-ába ütközőnek tartották. Érvelésük szerint a jogosult egyoldalúan nem választhatja meg, melyik szomszédjának a telkén kíván átjárni, amennyiben több megközelítési lehetőség is rendelkezésre áll; e kérdésben érdemben döntenie a bíróságnak csak a helyszín ismeretében lehet. Lényeges eljárási szabálysértésként értékelték, hogy az elsőfokú bíróság nem vonta perbe valamennyi szomszédos ingatlan tulajdonosát, ez szerintük lényegében kihatott az érdemi döntésre. Hivatkoztak a Ptk. 4.§ (1) bekezdésében és a Ptk. 5.§ (1) és (2) bekezdésében írtak megsértésére, mert álláspontjuk szerint a felperesek cselekménye a joggal való visszaélés mellett a jóerkölcsebe ütközőik, ráadásul előnyök szerzésére kívánják felhasználni saját felróható magatartásukat.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult, anyagi és eljárási jogszabálysértés hiányában.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálatnak mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a Pp. 270.§ (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 275.§ (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.

A Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül [Pp. 275.§ (2) bekezdés]. Ebből következően a bejegyzési engedélyre vonatkozó rendelkezés, továbbá a felperesek elbirtoklás jogcímére alapított elsődleges kereseti kérelme tárgyában hozott elutasító rendelkezés nem képezte a felülvizsgálat tárgyát.

A Pp. 275.§ (1) bekezdésének az ítélezési gyakorlatban (EBH 2002.653.) következetesen érvényesülő értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban olyan új körülményre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya (amelyre vonatkozóan a fél az első- és másodfokú eljárás során nem hivatkozott, bizonyítékait nem jelölte meg), nem lehet hivatkozni. A Pp. 3.§ (3) bekezdésének, valamint a Ptk. 4.§ (1)-(4) bekezdéseiben és a Ptk. 5.§ (1)-(2) bekezdéseiben írtak megsértésére az I-II. rendű alperesek a fellebbezésükben nem

hivatkoztak. Ennek hiányában a jogerős ítéletnek nincs ezzel kapcsolatos rendelkezése és érvelése.

A Kúria ezért az I-II. rendű alperesek ezen hivatkozását érdemben nem vizsgálhatta.

A szomszédos ingatlanok tulajdonostársainak kötelező perben állására vonatkozó jogszabályi rendelkezés nincs, de ezen túlmenően is: a felperesek felülvizsgálati kérelme arra irányult, hogy a 16690/A/1. helyrajzi számú, földszinti 1. számú üzlethelyiség megjelölésű ingatlanon határozza meg a bíróság a gyalogos közlekedésre kijelölt szükségbeli út nyomvonalát. Ennek az üzlethelyiségnek a tulajdonosa pedig IV. rendű alperesként perben áll.

A felülvizsgálatnak mint rendkívüli perorvoslatnak a Pp. 275.§ (1) bekezdésén alapuló további korlátja, hogy a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye.

Az I-II. rendű alperesek - tartalmát tekintve - a felülvizsgálati kérelemben a Pp. 206.§ (1) bekezdésének a bizonyítékok mérlegelésére, a Pp. 221.§ (1) bekezdésének a bíróság indokolási kötelezettségére vonatkozó szabálya megsértését is állították.

A jogerős határozatban foglalt tényállás megállapítása akkor lehet az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő, ha a Pp. 163.§ (1) bekezdésében foglaltak megszegésével a jogvita elbírálásának alapjául szolgáló tények felderítésére azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél számára bizonyítási indítványa előterjesztését nem tette lehetővé: a bizonyítatlanság következményeit a Pp. 3.§ (3) bekezdését megsértve a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményére alapítottan a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltakat megszegve és a logika szabályait megsértve állapított meg tényállást.

A Pp. 275.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a Kúriának nincs jogi lehetősége a bizonyítékok felülmérlegelésére, az pedig, hogy a megállapított tényállás egyes bizonyítékokkal ellentétes, de nem ellentétes a bizonyítékok összességével, a felülvizsgálati kérelem teljesítését nem alapozza meg. A bizonyítékok értékelése ugyanis nem a fél, hanem a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik. Az adott esetben a tényállás nem tekinthető feltáratatlannak, ezért az eljárás megismétlésére ok és szükség sincsen.

A Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglaltak egyébként nem sérültek. Tájékoztatásnak ugyanis a keresetben előadottakhoz képest és az eljárási jogok gyakorlására vonatkozóan akkor van helye, ha a fél

nincs kellően tisztában eljárási jogaival. Ez pedig az adott esetben fel sem merült.

Az eljáró bíróságok nem követtek el eljárási szabálysértést, amikor további helyszíni tárgyalást nem tartottak szükségesnek, mert a további bizonyítástól a Kúria álláspontja szerint eredmény sem volt várható [Pp. 3.§ (4) bekezdés, Pp. 188.§].

A jogerős ítélet indokolása megfelel a Pp. 221.§ (1) bekezdésének. Az eljárási szabályok a bíróság számára olyan kötelezettséget nem írnak elő, hogy az ítélet indokolásában a felek által a perben hivatkozott minden körülményre külön-külön, részletesen ki kellene térnie. Az I-II. rendű alperesek a felülvizsgálati kérelmükben egyébként sem jelölték meg egyértelműen, hogy az eljáró bíróságok mely bizonyítékokból vontak le helytelen következtetést, a jogerős ítélet melyik részét tartják nem megfelelőnek, illetve a másodfokú bíróság mennyiben nem tett eleget a Pp. 221.§ (1) bekezdésében megfogalmazott indokolási kötelezettségének. A felülvizsgálati kérelem tartalma alapján a Kúria nem talált olyan eljárási szabálysértést, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással lett volna.

A Kúria egyebekben mindenben egyetért az első- és a másodfokú bíróság által kifejtett jogi érveléssel, ezért az általunk meghozott ítéletek helyes indokaira a továbbiakban a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján csupán visszautal, azt megismételni nem kívánja.

A jogerős ítélet az anyagi jogszabályok helyes alkalmazásán alapul és a következetes ítélkezési gyakorlat elveinek is megfelel.

Nem vitásan a felperesek ingatlanai közúttal nem állnak összeköttetésben. Ebben az esetben a Ptk. hozza létre a telki szolgalmat. Ez a helyzet akkor is, ha a rendelkezésre álló úton való bejárás csak túlzottan nagy nehézséggel, aránytalanul súlyos költséggel oldható meg. Az adott esetben nem lehet figyelmen kívül hagyni az elmúlt több évtizedben kialakult gyakorlatot, ugyanis még állami tulajdonban - tanácsi kezelésben - álltak az ingatlanok, amikor az Ingatlankezelő Vállalat befalaztatta a társasház hátsó falán lévő kijáratot a földszint üzlethelyiségként való hasznosítása érdekében. A perbeli 1. lakások birtokosai, használói ettől kezdődően a perbeli 2. alatti ingatlan kapubejáróján át közlekedtek. A megközelíthetőség megítélése az adott esetben nem kényelmi szempontokon alapul. A mérlegelés során az eljáró bíróságok helytállóan hivatkoztak arra, hogy a felperesek lakásingatlanai a K. utcára néznek, a bejárás eredetileg is innen történt; az okszerű gazdálkodás követelménye ezt a közlekedési lehetőséget kívánja meg, figyelemmel a hátsó - az alperesek által javasolt nyomvonalon húzódó - út állapotára, valamint arra, hogy a

szolgáló telek érdekeinek figyelembe vételével a felperesek a szolgálommal terhelt ingatlant a szükségleteik által indokolt mértékéig használhatják. A használat mértékét ugyanis az ingatlan adottságai, a tevékenység módja és körülményei határozzák meg. Nem érdektelen az ügy megítélése szempontjából, hogy az adott esetben a folyosó egyébként is átjárásra szolgál, a szolgáló telek birtokosai is átjárásra használják azt.

Utal arra a Kúria, hogy a megállapított értékcsökkenés mértékét az I-II. rendű alperesek nem kifogásolták, ezért ez nem képezte a felülvizsgálati eljárás tárgyát.

A telki szolgálom elbirtoklás útján való megszerzésére irányuló elsődleges kereseti kérelmet a bíróság azzal az indokolással utasította el, hogy a kötelmi jogcímen alapuló használat az elbirtoklást kizárja. Ehhez képest a Kúria a felülvizsgálati kérelem kapcsán az alábbiakra mutat rá:

A szerződést csak az érintett ingatlanok tulajdonosai köthetik meg dologi jogi hatállyal, az egyéb birtokosok csak kötelmi jogviszonyt létesíthetnek. Szerződés esetén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésnek szintén konstitutív hatálya van, mert a szerződés önmagában csak kötelmi jogcímet jelent. A szerződésben kikötött telki szolgálom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is érvényesíthető, ugyanis bejegyzés nélkül is védelemben kell részesíteni a szolgálmat azzal szemben, aki azt a jogosult részére szerződésben biztosította, továbbá azzal szemben is, aki a szolgálomról tudott, vagy akinek az elvárható gondosság mellett tudnia kellett volna róla. A jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal nem vitatható megállapítása szerint is - a fenti okfejtésből következően - a felperesek érvényesíthették szolgálmi jogukat.

A jogszabály rendelkezésénél fogva keletkező telki szolgálom esetét a Ptk. 167.§-a szabályozza. Az átjárás tűrésére vonatkozó kötelezettség az ingatlan mindenkori birtokosát terheli, nincs tehát jelentősége a tulajdonos személyében bekövetkezett változásnak, így közömbös, hogy a jogszabály rendelkezésén alapuló szolgálmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték-e. Természetesen ilyen esetben is bejegyezhető a szolgálom, de célja más: a szolgálom gyakorlásának terjedelmére és módjára nézve fogja az ingatlan későbbi megszerzőit kötni.

A Kúria a fentiek alapján, miután az I-II. rendű alpereseknek számottevő érdeksérelmet nem okoz a perben meghatározott nyomvonalon való átjárási szolgálom, és a törvényen alapuló szolgálom fennállására tekintettel, a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

A Kúria az I. és II. rendű alperest a felülvizsgálati eljárásban

való pervesztességükre tekintettel kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdésére - a felperesek felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére. A peres felek ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának arányát (65%-35%), alapul véve a 35%-ban tulajdonos II. rendű alperes a teljes felülvizsgálati eljárási illetéket lerótt, ezért az általa ezen felül lerótt 45.500 forint beszámít az I. rendű alperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetékbe. Így az I. rendű alperes az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetékből a rendelkező rész szerinti összeget a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak felhívásra.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az I-II. rendű alperesek kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2015. május 20.

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