

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.994/2014/7.szám

A Kúria a dr. Leposa Mariann ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű felpereseknek a dr. Schmidt Gábor ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű alperesek ellen a Pécsi Járásbíróság 14.P.22.598/2013. előtt szerződés megszüntetése iránt folyamatban volt és a Pécsi Törvényszék mint másodfokú bíróság 3.Pf.20.470/2014/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről 11. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Pécsi Törvényszék 3.Pf.20.470/2014/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli 1/1. helyrajzi számú „kivett út” megnevezésű ingatlan a III. és IV. rendű felperes 1/2-1/2 arányú, a 1/2. helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan az I. és II. rendű felperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdona. A velük szomszédos 2/3. helyrajzi számú ingatlan az „M. U. 8/A. sz. Társasház” tulajdonostársainak közös tulajdona. Ez utóbbi ingatlan mindenkori birtokosát megillette a 3/5. helyrajzi számú, a 3/6. helyrajzi számú, a 3/7. helyrajzi számú, a 3/8. helyrajzi számú és a 3/12. helyrajzi számú ingatlanokat terhelő átjárási és úthasználati szolgálat, amelyet utóbb az ingatlan-nyilvántartásból töröltek. Az ingatlanon társasházat alapítottak, amelyet 2002-ben jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba. A társasházi külön tulajdonban álló, 3/A/4. helyrajzi számú ingatlan az I. rendű, a 3/A/3. helyrajzi számú ingatlan a II. rendű, a 3/A/2. helyrajzi számú ingatlan a III. rendű, a 3/A/1. helyrajzi számú ingatlan a IV. rendű alperes

tulajdona.

A 2/3. helyrajzi számú ingatlan a 8/3. helyrajzi számú közterületi ingatlannal határos, amely az M. úthoz csatlakozik. Az 1/1., a 1/2. és a 2/3. helyrajzi számú ingatlanok a X. helyrajzi számú ingatlan megosztása során jöttek létre. Az I. rendű alperes a 2/3. helyrajzi számú ingatlan megközelítéséhez az M. útról a szomszédos 1/1. helyrajzi számú és a 1/2. helyrajzi számú ingatlanokat is érintő - azokon részben átmenő - feljárót alakított ki az alperesek ingatlanán létesített eltolható kapuval.

Az 1991. november 9-én a 3/3. helyrajzi számú ingatlant érintő telki szolgálat bejegyzéséhez szerkesztett változási vázrajz részben jelölte a feljárót.

1994-ben egy toldaléképület épült üzlet, iroda rendeltetési céllal, az előtt a felső udvar M. út felé eső részénél egy kisebb támfal melletti szabad terület volt. Az alperesek ingatlana hátsó, nagykapu felé eső részénél az akkori műhelyt átminősítették lakássá, és a lakóépületben az alatt kialakítottak egy garázst.

Az I. rendű alperes és a IV. rendű felperes között az 1990-es évek végén került szóba, hogy ki, milyen módon használja a feljárásra szolgáló területet. Ekkor megállapodtak, hogy a 2/3. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa jogosult a perbeli útvonalat használni. Az I. rendű alperes speciális burkolatot készített, a szilárd burkolat alatt helyezett el 1995-ben közművezeték, előtte pedig annak fűtését szolgáló vezetéket.

A korábban közösen használt, az M. útról hegyes szögben nyíló, az alperesek közös tulajdonában álló ingatlan utcafrontjával párhuzamosan haladó intenzív emelkedésű betonburkolatú út a 1/1. helyrajzi számú telekhatáron fordul keleti irányba, majd a 1/2. helyrajzi számú ingatlan területébe belehasítva fordul rá a 2/3. helyrajzi számú ingatlan udvarára, ahol a társasház lakóépülete és gazdasági épülete közötti körülbelül 100 m² nagyságú betonburkolatú területen személygépkocsi parkolására is alkalmas hely található. A feljáró az 1/1. helyrajzi számú ingatlanból 6 m², a Y helyrajzi számú ingatlanból 34 m² területet foglal el.

A felek között a feljáró használatában 2007-ig nem volt vita. Ekkor a felperesek támfalgarázst kívántak kialakítani a területükön. 2009. március 23-án az ingatlanuk telekhatáránál az I-II. rendű felperesek egy kerítést építettek. Emiatt az I. rendű alperes birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, amelynek során a jegyző a 2009. április 8-án kelt határozatával kötelezte a felpereseket, hogy a közös használatú feljáróra épített kerítést bontsák el, illetve az M. út 8/3. szám alatti lakosok részére a feljáró korábbi állapotának megfelelő használatot biztosítsák. A Pécsi Városi

Bíróság a Pécsi Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.130/2012/4. számú jogerős ítéletével helybenhagyott 14.P.22.500/2011/8. számú ítéletével a jegyző határozatának a megváltoztatása iránti keresetet elutasította.

A Pécsi Városi Bíróság előtt 14.P.20.128/2009. számon indult eljárásban a bíróság az alperesek telki szolgálat elbirtoklása iránti keresetét elutasította.

A felperesek a támfalgarázst 2010-ben kezdték el építeni, amelyet a lakóház előtti részen alakítottak ki. A felperesek a feljárót azóta nem használják.

2012. augusztus 7-én adta meg a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Megyei Igazgatósága az M. út 8. szám alatti támfalgarázs és gépkocsi kihajtó használatba vételére az engedélyt. A felperesek ingatlanán egy lépcsőfeljárót is kialakítottak, amely gyalogosan biztosítja a lakóépületük megközelítését az M. útról.

A felperesek kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság szüntesse meg a felek, illetve jogelődök között a perbeli területre kötött, kölcsönös használatot biztosító szerződést.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Álláspontja szerint tényként volt megállapítható, hogy a felperesek a maguk elhatározásából a perbeli feljáró használatával felhagytak, és annak használatát kiváltva támfalgarázst és lépcsőt létesítettek. A perben szintén nem volt vitássá tehető, hogy korábban a felek ingatlanaik kölcsönös használatában állapodtak meg. Ekkor már volt egy közösen használt földes feljáró, ami biztosította az ingatlanok felé a gépjárművel való közlekedést, és az 1990-es évek elején készült egy kerítéskapu, és kialakítottak egy betonozott feljárót. A felek és részben jogelődök között egy olyan tartós jogviszony jött létre, amely alapján a feleket jogok és kötelezettségek terheltek. Utalt rá, hogy a bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti. Ebből azonban nem következik, hogy a bíróság a szerződést megszüntetheti.

Az elsőfokú bíróság érvelése szerint ugyan a felek és jogelődök megállapodására a kötelmi jog szabályai vonatkoznak, és a szerződés alapján használati jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, a per tárgya azonban a feljárásra vonatkozó olyan évtizedes szerződés megszüntetése, amelyre csupán az egyik oldalon jelentkező igény alapján „megítélése szerint nincs lehetőség”.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a bíróság a szerződés módosítása helyett a szerződést meg is szüntetheti, ha nem látja reálisnak a szerződéses viszony további fenntartását, azonban célszerű előnyben részesíteni a szerződés fenntartását, és annak a megszüntetésére csak végső esetben kerülhet sor. Megítélése szerint olyan körülmény a perben nem merült fel, amely indokolta volna a szerződés megszüntetését. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a szerződés megkötését követő körülményváltozásokat a bíróságnak vizsgálnia kell. Álláspontja szerint az adott ügyben ilyen körülményváltozás volt, hogy a felperesek felhagytak a perbeli feljáró út használatával, a feljárást más módon oldották meg. Ezzel azonban előre is számolhattak, hiszen az terveik között szerepelt. Nem vitás, hogy a felek között kötelmi jogviszony áll fenn, de okfejtése szerint a szerződés megszüntetésével kapcsolatos igény elbírálása során mégis a Ptk. 170.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kellett eljárni, hiszen lényegében egy szolgáltatásnyújtó gyakorlati jog megszüntetéséről kellett döntenie. Rögzítette, hogy a szerződésben a felek által meghatározott cél az ingatlanok gyalogos és gépkocsival történő megközelítése volt. Kiemelte, hogy bár a felperesek úgy döntöttek, hogy a szerződéssel érintett feljáró használatával felhagynak, az alpereseknek arra továbbra is szükségük van, annak érdekében, hogy az évtizedes használatot a jövőben is gyakorolni tudják.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak hatályon kívül helyezésére, és a keresetüknek helyt adó határozat meghozatalára irányult.

A felülvizsgálati kérelemben arra hivatkoztak, hogy az alperesek ingatlana az M. útról 30 méteres utcáfronton megközelíthető anélkül, hogy bármely más ingatlant használniuk kellene. Az alperesek ingatlanán utóbb társasház jött létre, amely miatt a perbeli feljárón a forgalom jelentősen megnövekedett, ami konfliktusok forrásává vált. Hangsúlyozták, hogy jelentős érdeksérelmet szenvednek a jelenlegi viszonyok fenntartása esetén, mert az ingatlanaik értéke csökkent. Érvelésük szerint az sem hagyható figyelmen kívül, hogy korábban a kölcsönös átjárás lehetőségét biztosító megállapodás nem a véglegesség szándékával született, hanem csak egy átmeneti helyzet rendezésére szolgált.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 241.§-a kimondja, hogy a bíróság módosíthatja a

szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekeit sérti.

A Kúria egyetértett az ügyben eljáró elsőfokú bírósággal abban: a Ptk. 241.§-a alapján csak a szerződés módosításának van helye, a törvényi felhatalmazás nem terjed ki arra, hogy a szerződés megkötését követően a felek tartós jogviszonyában bekövetkezett körülmény folytán a bíróság a felek közötti érdekonfliktust úgy oldja fel, hogy a szerződést megszünteti. A Kúria utal arra, hogy a perbeli esetben a felek megállapodása nem átjárási szolgálat alapítását célozta, hanem kötelmi jogviszonyt hozott közöttük létre, ezért a Ptk. 170.§ (1) bekezdésében foglalt szabály alkalmazására a bíróságnak még erre irányuló kérelem esetén sem lett volna lehetősége. Tény, hogy a felek közötti megállapodás közöttük tartós jogviszonyt hozott létre. A joggyakorlat tartós jogviszonynak tekinti a huzamosabb időre szóló használati szerződéseket, és az olyan szerződéseket is, amelyek a felek jogait és kötelezettségeit egymás iránt hosszabb időre megszabja (BH 1995.659.). Az is tényként volt megállapítható, hogy a felperesek a szerződés megkötését követően utóbb megoldották, hogy az ingatlanuk a közútról gyalogosan megközelíthetők legyenek, emellett a gépjármű beállási lehetőséget az általuk létrehozott támfalgarázs biztosítja. A perbeli feljáró igénybevételeire nincs szükségük, az azon való közlekedés konfliktusok forrása lehet. Szintén lényeges változásként értékelhető, hogy a 2/3. helyrajzi számú ingatlanon utóbb az alperesek társasházat alapítottak. Az önálló tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kialakítása miatt a perbeli feljárón a gépjárműforgalom - az alperesek által sem vitatottan - megnőtt, ami a felperesek számára érdeksérelem okoz. Mindezek a körülmények azonban nem eredményezhetik, hogy a bíróság a szerződést a Ptk. 241.§-a alapján megszüntesse.

A felperesek arra alaptalanul hivatkoztak, hogy - a bíróságok egyébként helyes jogértelmezése mellett - nekik (a feleknek) nincs lehetőségük a szerződés megszüntetésére. A bíróság által történő szerződésmódosítás lehetősége ugyanis nemcsak a szerződésben foglalt szolgáltatások tartalmának a megváltoztatására, a szolgáltatások közötti egyensúly megteremtésére terjedhet ki. A szerződésmódosítás célja a szerződés fennmaradásával a felet ért lényeges érdeksérelem elhárítása. Ha az érdeksérelem abban áll, hogy a felek atipikus - kölcsönös használatra irányuló - szerződésükben nem biztosítanak lehetőséget a felmondásra, vagyis arra, hogy más, a Ptk.-ban szabályozott szerződéshez hasonlóan a határozatlan időre létrejött szerződéstől szabaduljanak, akkor - a Kúria álláspontja szerint - a tartós használati kötelek esetében lehetőség van a Ptk. 241.§-a alapján a szerződés olyan tartalommal történő módosítását kérni, amely már biztosítja a felmondás

lehetőségét. Erre irányuló kereseti kérelem hiányában azonban a bíróságnak e per keretei között a szerződés módosítására nem volt lehetősége.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson meghozott határozatával a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban ismert költsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2015. október 21.

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