

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.127/2018/9. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Cseh Attila bíró

A felperes

A felperes képviselője: Nemesszeghy Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Pappné dr. Borbás Dóra ügyvéd

A per tárgya: Útszolgálat alapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Kecskeméti Törvényszék
2.Pf.20.759/2017/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Kunszentmiklósi Járásbíróság
1.P.20.324/2013/100.

Rendelkező rész

A Kúria a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.759/2017/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A k-i 1. és az 2. helyrajzi számú ingatlan természetben korábban egy jószágtestet képezett. Az ingatlan megosztása miatt volt lehetőség arra, hogy az ingatlan megosztása előtti tulajdonosainak (M. J. és felesége) a leánya - a jelen per felperese - az ingatlanra a szülők már meglévő lakóháza

mellett az újabb önálló ingatlanra lakóházat tudjon építeni. A felperes az építési engedélyt azzal a feltétellel kapta meg, hogy a szülei a saját tulajdonukban maradt a 2. helyrajzi számú, az utcafronttal határos ingatlanokon keresztül biztosítják az 1. helyrajzi számú ingatlan megközelítését. Az ingatlanokkal szomszédos 13.198 m² területű szántó művelési ágú ingatlan.

- [2] Az 2. helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát a felperes öröklés jogcímén - M. J. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt - 1993. január 12-én megszerezte. Az ingatlan további 1/2 tulajdoni hányadát M. J. a 2010. január 12-én kelt ajándékozási szerződéssel az unokájának, B.-K. A. H.-nak ajándékozta, aki a felperes leánya. Az ajándékozási szerződés tartalmazta, hogy az ingatlant szolgalmi jog terheli, amely arra jogosítja fel a felperest, hogy az ingatlan hátsó részén keresztül közelíthesse meg az ingatlanát és az elajándékozott lakóingatlan falán húzódik a felperesi ingatlan gázellátását biztosító gázvezeték.
- [3] M. J. a szintén tulajdonát képező harmadik ingatlanát is elajándékozta 2009-ben B.-K. A. H.-nak. A megajándékozott a 2011. április 5-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonjogot átruházta az alperesre. Az adásvételi szerződés rögzítette, hogy a vevő biztosítja az 1. helyrajzi számú ingatlan megközelítését a korábban használt gyeses bejárón keresztül.
- [4] Szintén a felperes tulajdonát képezi az 2. helyrajzi szám alatt felvett 6903 m² területű beépítetlen terület. Erre az ingatlanra a felperes tulajdonjoga 2010-ben nyert bejegyzést. Az ingatlan tulajdonjogát a felperes adásvétel útján szerezte meg. Ez az ingatlan az 1. helyrajzi számú ingatlan mögött helyezkedik el, közvetlen közúti összeköttetéssel nem rendelkezik, az alperes tulajdonát képező harmadik ingatlannal közvetlenül határos.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes módosított keresetében kérte az alperest arra kötelezni, hogy tűrje a tulajdonában álló harmadik ingatlanon szolgalmi út kialakítását az 1. helyrajzi számú ingatlan teljes hosszúságában. Másodlagosan a szolgalmi útnak az 1. helyrajzi számú ingatlanon található pincelejáróig való kialakítását kérte.
- [6] Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy őt szükségbeli útszolgálat illeti meg, mert két ingatlana a közúttal nincs közvetlen kapcsolatban, másodlagosan pedig arra, hogy az alperes ingatlanán elbirtoklással útszolgalmat szerzett. Előadása szerint mind a két ingatlanát ezen az úton akarja megközelíteni azzal, hogy a beépítetlen terület művelése a mezőgazdasági gépekkel való bejárást is igényli.
- [7] Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes a saját tulajdonú telkén meg tudja közelíteni mindhárom ingatlanát. Egyúttal viszontkeresetet terjesztett elő, megállapodáson alapuló útszolgálat megszüntetése iránt.
- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével mind a felperes keresetét, mind az alperes viszontkeresetét elutasította.
- [9] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság 2.Pf.22.263/2012/16. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletének az elbirtoklással szerzett szolgalmi jog megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasító nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [11] A bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, hogy sem az ajándékozási szerződésben, sem a 2011. április 5-én kelt adásvételi szerződésben nem került sor telki szolgálat létesítésére. Az adásvételi szerződés 5. pontjában foglalt átjárási lehetőség olyan tartalmú szerződéses megjegyzés,

amely szerinte szolgalmi jog alapítására alkalmatlan. Érvelése szerint a per egyéb adataiból, a kihallgatott tanúk vallomásából az is megállapítható volt, hogy néhai M. J. személye iránti tiszteletből és annak haláláig az alperes biztosította a felperes részére az átjárási lehetőséget. Az építési engedély kiadásakor megadott átjárási lehetőség nem vonatkozott a harmadik ingatlanra, mert az építési engedély kiadásának időpontjában ez az ingatlan nem képezte néhai M. J. és felesége tulajdonát, így a tulajdonukban nem álló ingatlanra vonatkozóan jogot nem „biztosíthattak”.

- [12] Az elsőfokú bíróság a tényállás tisztázása érdekében szakértői bizonyítást rendelt el. A beszerzett szakértői vélemények alapján megállapította, hogy az 1. és 2. helyrajzi számú ingatlanok megközelíthetők a közút mellett fekvő, és ugyancsak a felperes tulajdonát képező külső ingatlanon keresztül és a 2. helyrajzi számú ingatlan a jelenlegi művelési ágnek megfelelően hasznosítható, abban a művelést tekintetve gátló tényező nem jelentkezik.
- [13] Megállapította, hogy az 1. helyrajzi számú ingatlan megközelítése a legcélszerűbb módon és a legkisebb érdeksérelem mellett a 2. helyrajzi számú ingatlanról biztosítható, a 2. helyrajzi számú ingatlan megközelítése pedig az 2. és az 1. helyrajzi számú ingatlanokról biztosítható legcélszerűbben és a legkisebb érdeksérelem okozásával.
- [14] Álláspontja szerint az alperes méltányos érdekeit sértené a szolgalmi jog alapítása az ő ingatlanán, mert az minden évben felmerülő termelés kiesést okozna, továbbá aggályossá teszi a szolgalmi jog megállapítását az ő ingatlanára vonatkozásában az a tény is, hogy Natura 2000 besorolás alatt áll, vagyis természetvédelmi terület, így a bejegyzett művelési ágtól eltérni nem lehet.
- [15] Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az 1-3. ingatlanok a felperes tulajdonában állnak, a felperes saját telkén keresztül tudja megközelíteni mindegyik ingatlanát a közútról. Megállapította továbbá, hogy a felperes tulajdonát képező közúttal össze nem kötött 1. és 2. helyrajzi számú ingatlanok megközelítése olyan szomszédos ingatlanon keresztül biztosítható, amelynek tulajdonosa szintén a felperes, így a szolgalmi létesítése szerinte fogalmilag kizárt.
- [16] Utalt rá, hogy a felperes az eljárás során arra hivatkozott, hogy a 2011. április 5-én kelt adásvételi szerződés 5. pontja szerint az alperes köteles biztosítani az 1482/1. helyrajzi számú ingatlan megközelítését a korábban használt gyepes bejárón keresztül. Megállapította, hogy a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, így a felperes az ingatlanon átjárási szolgalmat megállapodás útján nem szerzett. Ugyanakkor az adásvételi szerződés 5. pontjában meghatározott átjárási lehetőség arra vonatkozólag került a szerződés részévé, hogy a felperes és a néhai édesapja között megromlott a kapcsolat és a felperes édesapja ezzel akarta kifejezni azt a szándékát, hogy a tulajdonát képező telken keresztül közelítse meg az ingatlanát a felperes. Ugyanakkor a bizonyítási eljárás során szerinte bizonyítást nyert az alperesnek az az állítása, miszerint ez a lehetőség, amely az 5. pontban került meghatározásra a szerződésben, csupán a felperes édesapjának életére szólt, és ezt a tényt bizonyította B. G. tanúvallomása is.
- [17] Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes „eredeti” kereseti kérelmében a szolgalmi elbirtoklására hivatkozott. A bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, hogy a felperes az elbirtoklás törvényi feltételeinek a fennállását nem bizonyította, nem határozta meg az elbirtoklás kezdő időpontját és végső időpontját. Ugyanakkor az eljárásból szerinte megállapítható volt, hogy a felperes és az édesapja között folyamatos nézeteltérések voltak az úthasználat miatt. Azt állapította meg, hogy M. J., a felperes édesapja szívességből engedélyezte lányának az átjárási lehetőséget a saját tulajdonát képező 2. helyrajzi számú ingatlanon, majd a harmadik ingatlanon keresztül.
- [18] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adó határozat meghozatalát. Egyebek mellett arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 167. §-ába ütközik, az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a „peres felek érdeksérelmének mértékét”.
- [19] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érintette. A megfellebbezett részében az elbirtoklással szerzett szolgalmi jog elutasítására vonatkozó

rendelkezését hatályon kívül helyezte és e kereseti kérelem tekintetében a pert megszüntette. A szükségbeli útszolgálat megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasító rendelkezéseit - a perköltségre is kiterjedően - helybenhagyta.

- [20] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a 2.Pf.22.263/2012/16. számú végzéssel elrendelt megismételt eljárásban a felperes átjárási szolgálat alapítása iránti keresetét három jogcímen - elbirtoklás, szerződés alapján létesítés, illetve szükségbeli útszolgálat - vizsgálta, és így jutott arra a következtetésre, hogy a felperes keresete mindegyik jogcímen alaptalan. Szerinte az elsőfokú bíróság nem volt kellően figyelemmel a hivatkozott végzésre és az azt megelőző eljárásra. A végzésből egyértelműen megállapítható ugyanis, hogy az alapeljárásban hozott 1.P.20.086/2011/46. számú ítéletnek az elbirtoklással szerzett szolgálat megállapítására irányuló kereseti kérelmet és a szerződésen alapuló szolgalmi jog megszüntetése iránti viszontkeresetet elutasító része nem került megfellebbezésre. A felperesnek az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezése kizárólag a szükségbeli útszolgálat megállapítása iránti jogcímet érintette, azaz a kereset másik két jogcímen történt elutasításáról hozott fellebbezéssel nem érintett ítéleti döntés első fokon jogerőre emelkedett. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során az ítélt dolognak minősülő jogcímeken elutasított kereset, illetve viszontkereset tárgyában eljárást nem folytathatott volna, és ítéletet sem hozhatott. Ebből következően a már jogerősen elbírált két jogcímet illetően az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértéssel hozta meg az ítéletet, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes viszontkeresetét elutasító nem fellebbezett részét nem érintve a megfellebbezett részében az elbirtoklással szerzett szolgalmi jog elutasítására vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és e kereseti kérelem tekintetében a pert megszüntette.
- [21] Rámutatott, hogy a jelen eljárás tárgyát csak annak a vizsgálata képezte, hogy a régi Ptk. 167. §-ára alapítottnak a felperes tulajdonát képező 1. és 2. helyrajzi számú nem vitatottan közútkapcsolattal nem rendelkező ingatlanok javára szükségbeli útszolgálat alapítása a kereset szerint az alperes tulajdonát képező szomszédos harmadik helyrajzi számú ingatlanon biztosítható-e úgy, hogy az a jogosult számára a legkedvezőbb legyen és egyúttal a szolgálat telket érintően a legkisebb érdeksérelemmel járjon.
- [22] Utalt rá, hogy az eljárás során beszerzett igazságügyi szakértői vélemények alapján a felperes két közútkapcsolattal nem rendelkező ingatlanának a megközelítésére több alternatív nyomvonal merült fel. Ezeknek a vizsgálatánál a másodfokú bíróság a jelen eljárás konkrét körülményei okán nyomatékos jelentőséget tulajdonított a következőknek: A 2. és az 1. helyrajzi számú ingatlanok természetben korábban egy jószágtestet képeztek és a felperes szüleinek a tulajdonában álltak. Az ingatlan megosztása a felperes önálló helyrajzi számú ingatlanon való lakhatásának, családi háza felépítésének célját szolgálta. Ebben az időpontban még nem volt a felperes édesapjának a tulajdona a harmadik helyrajzi számú ingatlan, tehát a megosztás eredményeként kialakításra került 1. helyrajzi számú, közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkező ingatlanra a közútról való bejárást külön írásban foglalt nyilatkozattal is igazolhatóan a felperes szülei a tulajdonukban maradt 2. helyrajzi számú ingatlanon keresztül biztosították, minthogy e nélkül a megosztásra nem is kerülhetett volna sor. Mindez a másodfokú bíróság szerint azzal a következménnyel járt, hogy az 2. helyrajzi számú átjárási szolgalmi joggal terhelt ingatlan szolgálat léte miatti értékesítése már ebben az időpontban bekövetkezett, amit annak az akkori tulajdonosai, a felperes szülei tudomásul vettek, amiatt a peradatok szerint a felperessel szemben nem érvényesítettek igényt.
- [23] Hangsúlyozta, hogy az eljárás során megállapítást nyert, hogy a 2. helyrajzi számú ingatlan egy kivett, beépítetlen terület. A felperes ennek mezőgazdasági műveléséhez szükséges munkagépek beközeledésének a biztosítását is igényelte, ehhez képest azonban megítélése szerint az ingatlan ennek megfelelő művelési ág változtatását nem tudta igazolni. Rögzítette, hogy az 2. helyrajzi számú ingatlanon a felperes a szakértői helyszíni szemle alapján megállapíthatóan 2,5 méteres sortávolsággal akácot telepített, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint ez a művelési ágváltozás nem került engedélyeztetésre. Következésképpen úgy ítélte meg, hogy nyomatékos kétség fér ahhoz

is, hogy az erdőtelepítéséhez a felperes az erdészeti szakhatóságtól a szükséges engedélyekkel rendelkezik. Ilyen engedély kiadásának - mutatott rá - nyilvánvaló jogszabályi előfeltétele, hogy az ingatlan ne kivett beépítetlen területként legyen nyilvántartva.

- [24] Utalt arra is, hogy az 1. helyrajzi számú ingatlan kivett lakóház megnevezésű, mihez képest a felperes az eljárás során nem igazolt a közútkapcsolat nélküli ingatlanai vonatkozásában olyan legális, a jogszabályoknak megfelelő hasznosítási módot, amihez képest az 2. helyrajzi számú ingatlanon keresztül történő átjárást biztosító szolgalmi út műszaki paramétereinek az alkalmatlansága merülne fel.
- [25] Rámutatott: Az alperes a harmadik ingatlanon annak a teljes szélességében szántóföldi művelést folytat. Ehhez képest a szolgalmi út biztosítása az ő vonatkozásában nyilvánvaló termésveszteséggel jár. A földmérési szakértő véleménye alapján azt is tényként állapította meg, hogy a felperes a keresetében a harmadik ingatlanon a szolgalmi utat dr. F. Z. szakvéleménye melléklete szerinti 31-32-33-34-37-35, valamint 36 pontokkal körülhatároltan 3,5 méter szélességben kérte kialakítani. Így a szolgalmi út egy szakasza terhelne a harmadik ingatlant, míg egy másik szakasza az 2. helyrajzi számú ingatlan hátsó részén húzódna. Ebből következően úgy foglalt állást, hogy a szolgalmi út fellebbezésben kialakítani kért nyomvonala sem mentesítené az 2. helyrajzi számú ingatlant a szolgalmi bejárás kötelezettsége alól, annak csak a hosszát csökkentené és lényegét tekintve azzal, hogy a szolgalmi út nyomvonala a harmadik ingatlanon keresztül az 2. helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóépület mögötti bejárást biztosítaná.
- [26] A földmérési szakvélemény, továbbá az alperes ingatlana területén lévő 3,3 méteres szélességben gyümölcsfákkal, fenyőfákkal beültetett területsávra 127 m² terjedelemben a felperes részéről túlhasználatot állapított meg, így a kialakítani kért szolgalmi utat az alperes ingatlanának belsejébe nyúlóan csak ezt meghaladóan látta tervezhetőnek. Mindezek együttes teljes terjedelmét a szakértő már 382 m²-ben határozta meg. Következésképpen úgy ítélte meg, hogy az alperes tulajdonában álló ingatlan számára a kereset szerinti szolgalmi út fokozott érdeksérelemmel járna. Hangsúlyozta, hogy a felperes dr. Zs. S. szakvéleményének utolsó bekezdésére utalással azzal érvelt az alperes tulajdonát képező ingatlant terhelő szolgalmi út kialakításának az indokoltsága mellett, hogy az 1. helyrajzi számú uralkodó telken - főként közlekedésbiztonsági, munkabiztonsági, levegőszennyezési, egészségvédelmi okok miatt - kizártnak tartotta a szakértő a szolgalmi útnak a felperes 2. helyrajzi számú ingatlanán a lakóház közvetlen közelében húzódó megtervezését és vázrajzon szerepeltetését. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szakértőnek ez a megjegyzése egyrészt nem értelmezhető, hiszen a szakértő konkrétan nem jelölte meg, hogy melyek azok a közlekedésbiztonsági, levegőszennyezési, egészségvédelmi okok, amelyek miatt az 2. helyrajzi számú ingatlanon az átjárás megfelelően nem biztosítható. Másrészt az abban való döntéshozatal, hogy az alternatívaként jelentkező nyomvonalak közül a szolgáló telekként felmerülő ingatlanok rendeltetésszerű használatát érintő érdeksérelem hogyan valósul meg, az - szerinte - egyértelműen a szakértői kompetencián túlmutató jogkérdés, ami a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik.
- [27] A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság szintén arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes közútkapcsolattal nem rendelkező 1. és 2. helyrajzi számú ingatlanainak a megközelítésére a legalkalmasabb és a jogszabályi előfeltételeknek is megfelelő nyomvonalat a dr. F. Z. igazságügyi szakértő kiegészítő szakértői véleménye mellékletét képező részletrajzon feltüntetettek szerint nem a keresetben megjelölt, az alperes harmadik ingatlanát terhelő szükségbeli útszolgalmi nyomvonal jelenti. A szolgalmi út létesítésével a peres felek oldalán felmerülő érdeksérelemeket egybevetve pedig szerinte az volt rögzíthető, hogy a felperes mint az 2. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa oldalán nem volt igazolható az alperes egyébként bizonyítást nyert fokozott érdeksérelmét meghaladó hátrány.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [28] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak hatályon kívül helyezésére és elsődlegesen olyan tartalmú határozat meghozatalára irányult, amely szerint a Kúria alapítson szolgalmat szükségbeli út címén az alperes ingatlanát terhelően, másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a felek között fennálló kötelmi jogviszony alapján neki az alperessel kötött szerződése és szerződésből eredő joga áll fenn a szolgalmi jog bejegyzésére az alperes szolgálommal érintett területén, illetve harmadlagosan annak a ténynek a megállapítását kérte, hogy elbirtokolta az alperes szolgálommal érintett területét.
- [29] Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasításra irányult.
- [30] Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor az elbirtoklás címén előterjesztett kereset vonatkozásában az eljárást megszüntette. Érvelése szerint a fellebbezés a teljes kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezést támadta, ez akkor is megállapítható, ha a fellebbezés indokolása nem terjed ki az elbirtoklás címén előterjesztett igényre. Szerinte az elbirtoklás vonatkozásában az elsőfokú ítélet jogerejét az első- vagy a másodfokú bíróságnak végzéssel kellett volna megállapítania. Az a tény, hogy a részjogerő megállapítása nem történt meg, továbbá az a körülmény, hogy a megismételt eljárást az elsőfokú bíróság az elbirtoklás vonatkozásában is lefolytatta, valamint, hogy a fellebbezés a teljes elsőfokú ítéletre kiterjedt, szerinte annak a megállapítására vezet, hogy az elsőfokú ítélet jogereje nem állt be. Szerinte így amellet, hogy a korábban meghozott másodfokú végzés e vonatkozásban jogszabálysértő volt, a felülvizsgálati kérelemben írtak alapján a jelen kérelemmel támadott jogerős ítélet vonatkozó része is jogszabálysértő.
- [31] Hivatkozott arra is, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon elmulasztotta a felek érdeksérelmének beható vizsgálatát. Szerinte az ügy elbírálása szempontjából nem volt jogi jelentősége annak, hogy az 2. helyrajzi számú ingatlan az ő tulajdonában áll. Annak beható vizsgálata azonban szerinte elengedhetetlen lett volna, hogy az 2. helyrajzi számú másik ingatlanán a használat az ő érdeksérelmét mennyiben alapozza meg, és ezzel párhuzamosan annak a részletes vizsgálata is szükséges lett volna, hogy az alperes ingatlanán biztosított használat milyen érdeksérelmet jelentene.
- [32] Sérelmezte, hogy az ügyben eljáró bíróságok az alperesnél felmerülő terméskiesést annak hozzávetőleges pontos mértékének megállapítása nélkül értékelték. Szerinte a szolgálommal terhelt ingatlan értékcsökkenésének megállapításához ingatlanforgalmi szakértői véleményt kellett volna beszerezni, vizsgálni kellett volna a szolgalm alapítása tekintetében a legkisebb hosszúság és terület igénybevétele, a legkisebb területi alapú forgalmi értékcsökkenésnek és a legkisebb zavarásnak, valamint a jelenlegi rendeltetésszerű használatnak a szempontjait is.
- [33] Hangsúlyozta, hogy amikor az ügyben eljáró bíróságok a szükségbeli útszolgalm megállapításával összefüggésben az egyes felek oldalán beállt érdeksérelmet vizsgálták, nem hagyhatták volna figyelmen kívül azt a nem vitatott tény, hogy az alperes szerződéses kötelezettséget vállalt az úthasználat biztosítására, hiszen a szolgáló ingatlan mindenkori birtokosának érdeke már eleve az volt, hogy az ingatlan e kötelezettségvállalása mellett került a birtokába. Állította, hogy a szerződéssel alapított szolgalm fennállásának megállapítására is lehetőség volt.
- [34] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [36] Elöljáróban a Kúria a következőkre mutat rá: Az elsőfokú bíróság az 1.P.20.086/2011/46. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. A felperesnek mind a régi Ptk. 167. §-ára, mind a 168. §

(2) bekezdésére alapított keresetét érdemben bírálta el, és alaptalannak találta. A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban a másodfokú bíróság észlelte, hogy az ítélet ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés nem érintette az elbirtoklási igény tárgyában hozott elsőfokú ítéleti rendelkezést, a szükségbeli útszolgalmra alapított igényt elbíráló részében pedig a 2.Pf.22.263/2012/16. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

- [37] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott ítéletével a felperesnek az elbirtoklásra alapított keresetét ismét érdemben bírálta el. Ezért a másodfokú bíróság jogszerűen járt el, amikor a pert az elbirtoklásra alapított igény vonatkozásában - figyelemmel a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 130. § (1) bekezdés d) pontjára és a 157.§ a) pontjára - megszüntette.
- [38] A felperes - szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal - az eljárás során megállapodáson alapuló útszolgalmra alapítva kereseti kérelmet nem terjesztett elő. Az alperesnek a megállapodás alapján létrejött útszolgalom megszüntetése iránt előterjesztett viszontkeresetét pedig az elsőfokú bíróság az 1.P.20.086/2011/46. számú ítéletével elutasította. Az ítélet ebben a részében - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett, ugyanúgy, mint az elbirtoklásra alapított keresetet elutasító rendelkezése.
- [39] A Kúria utal arra is, hogy az elsőfokú eljárás során a viszontkereseti kérelemmel összefüggésben a felperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy „[n]em helytálló az alperes azon nyilatkozata, hogy a jelen esetben egy szerződésen alapuló szolgalmi jogról van szó” (1.P.20.086/2011/35. sz. beadvány).
- [40] Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság a fentiek ellenére a megismételt eljárásban ismét rendelkezett az alperes viszontkeresetének elutasításáról. Ez azonban nem érinti azt a tényt, hogy a felperes ilyen igényt az eljárás során nem érvényesített és a megismételt eljárásban első fokon meghozott 1.P.20.324/2013/100. számú ítélet elleni fellebbezésének sem volt a tárgya. A felperes a fellebbezésében a kereseti kérelme részeként nem hivatkozott a szerződésen alapuló útszolgalmra. Ebben a körben előterjesztett felülvizsgálati kérelme a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 247. § (1) bekezdésébe és a 146. § (1) bekezdésébe ütköző tiltott keresetváltoztatásnak minősül, ezért a Kúria azt a felülvizsgálati kérelem elbírálása során figyelmen kívül hagyta.
- [41] A Kúria kiemeli, hogy a régi Pp. 230/A. §-ában foglaltak elmulasztása miatt a másodfokú határozat nem jogszabálysértő. A részjogerő a fellebbezés hiányában a törvény erejénél fogva áll be, azt a jogerő megállapítása tárgyában hozandó végzés hiánya nem érinti.
- [42] Tény, hogy másodfokú bíróság nem végzéssel, hanem a jogerős ítéletében rendelkezett az elbirtoklással szerzett szolgalom elutasítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezése és e kérelem tekintetében a per megszüntetése tárgyában. Ez azonban nem minősül olyan, az ügy érdemi elbírálására lényegesen kiható eljárási szabálysértésnek [rég Pp. 275. § (3) bek.], amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére adna alapot.
- [43] A kifejtettakra figyelemmel a Kúriának abban kellett érdemben állást foglalnia, hogy az ügyben eljáró bíróságok helyesen döntöttek-e a szükségbeli útszolgalmra alapított kereseti kérelem megalapozatlanságáról. A régi Ptk. 167. §-a szerint, ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tőni, hogy a jogosult földjeiken átjárjon. A szükségbeli útszolgalom gyakorlásának a helyét és terjedelmét azonban a bíróság állapítja meg. Ha a közúttal való kapcsolat több ingatlanon keresztül is biztosítható, akkor - vita esetén - a szolgálommal az az ingatlan terhelhető, amelyiken az átjárás biztosítása a legkisebb érdeksérelemmel jár. A régi Ptk. 167. §-ában foglaltak helyes értelmezése szerint - ilyen esetben - az uralkodó telek tulajdonosát nem illeti meg az a jog, hogy egyoldalúan döntsön abban a kérdésben, hogy melyik ingatlanon kívánja az őt egyébként a törvény alapján megillető jogot gyakorolni. A bíróság mérlegelési körébe tartozik annak az eldöntése, hogy a fenti elvárásnak melyik útvonal felel meg.
- [44] Az adott ügyben eljáró bíróságok helyesen vonták a mérlegelés körébe a perbeli ingatlanok

rendeltetését, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágát, és ehhez képest nem voltak le okszerűtlen következtetéseket, amikor azt állapították meg, hogy a szükségbeli útszolgálatom alapítása az alperes ingatlanán a felperes által kért terjedelemben lényegesen nagyobb érdeksérelmet jelent az alperes és az alperes ingatlana mindenkori birtokosa számára, mint a felperes tulajdonában álló ingatlanok igénybevétele.

- [45] A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az 1. és az 2. helyrajzi számú ingatlanok természetben korábban egy jószágtestet alkották, és a felperes szüleinek a tulajdonában álltak, az eredeti ingatlan megosztása a felperes önálló helyrajzi számú ingatlanon való családi háza felépítésének a célját szolgálta. A kialakításra került 1. helyrajzi számú közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkező ingatlanra a közútról való bejárást külön írásba foglalt nyilatkozattal is igazolhatóan a felperes szülei tulajdonában maradt 2. helyrajzi számú ingatlanon keresztül biztosították.
- [46] Annak is helyesen tulajdonított jelentőséget, hogy az 2. helyrajzi számú ingatlan egy kivett beépítetlen terület. A felperes ennek a műveléséhez szükséges munkagépek beköszlekedésének a biztosítását is igényelte, azonban az ingatlan ennek megfelelő művelési ág változtatását nem tudta igazolni. Ebből következően a jogszerűen gyakorolható hasznosítási módtól eltérő használatra eredménnyel nem hivatkozhat. A Kúria utal arra is, hogy az eljárás során beszerzett szakértői vélemények alapján az is tényként volt megállapítható, hogy a felperes tulajdonában álló ingatlanokon az átjárás biztosítható, annak műszaki vagy egyéb akadályát az alperes nem bizonyította.
- [47] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [48] A felperes pervesztes lett, ezért a Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének megtérítésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [49] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdés alapján a felperes kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2018. november 14.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró