

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.983/2018/7. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Szilágyi Attila Sándor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Antal és Dr. Czakó Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Czakó Marianna ügyvéd

A per tárgya: Átjárási szolgálat elbirtoklása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Debreceni Törvényszék
2.Gf.41.062/2017/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Debreceni Járásbíróság
55.G.40.241/2016/35.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.Gf.41.062/2017/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg az alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A d-i belterületi B. utca 26. szám alatti kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan az I. rendű felperes tulajdonában és a II. rendű felperes hasznosításában áll. Az azzal szomszédos Sz. A. utca 14/A. szám alatti kivett irodaház, udvar megjelölésű ingatlan az alperes tulajdona. Az alperes ingatlanát terheli a K. Bank Zrt. jelzálogjoga.

- [2] Az I. rendű felperes ingatlanát, amelyben vendéglátóipari egység üzemel, már az 1990-es években is bérbeadás útján hasznosították. Az ingatlanon álló épület már akkor is rendelkezett a vele szomszédos ingatlanra nyíló bejárattal, azt az 1990-es évek kezdetétől a vendéglátóipari egységhez tartozó gazdasági bejáratként használták. A korábbiakban ez a bejárat és az ahhoz tartozó terület egy része az I. rendű felperes ingatlanához tartozott, majd telekalakítás során a teleknek ezt a részét az alperes ingatlanához csatolták.
- [3] 1993-tól az alperes ingatlanán banki épület, majd abban ügyféltér lett kialakítva, később annak további átalakítása során pénzkidó automata elhelyezésére került sor. Az átalakítás során figyelembe vették, hogy a felperes épületét ezen a gazdasági bejáraton keresztül is meg lehessen közelíteni, függetlenül attól, hogy az több bejárattal is rendelkezett.
- [4] Az alperes 2014. december 30-án szerezte meg az ingatlana tulajdonjogát, majd a 2014. december 16-i birtokbavételt követően 2015 márciusában a gazdasági bejáratot biztosító nyílást befalaztatta. Ekkor a felperes ingatlanát B. M. egyéni vállalkozó bérelte, aki az alperes által készített falat 2016. március 30-án kibontatta. Az ezzel összefüggésben indult birtokvédelmi eljáráson alapuló, az elsőfokú bíróság előtt 55.G.40.101/2016. számon indult per tárgyalását a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperesek keresetükkel annak a megállapítását kérték, hogy a perbeli bejárat megközelítésére és használatára vonatkozó jogot elbirtoklás útján az I. rendű felperes megszerezte.
- [6] Arra hivatkoztak, hogy a perbeli gazdasági bejáratot a mindenkor vendéglátóipari egység üzemeltetője 1992. december 14-től kezdődően tíz évet meghaladóan szolgalmoszerűen használta. Utaltak rá, hogy az alperes ingatlanán az 1991. évet követően történt átépítések során a gazdasági bejáratot meghagyták, annak használata továbbra is biztosított volt. Hivatkoztak arra is, hogy annak ellenére, hogy az I. rendű felperes ingatlana több bejárattal is rendelkezik, a vendéglátóipari egység konyhájának áruval történő feltöltése kizárólag ezen a bejáraton keresztül történhet meg, a bejárat ajtó befalazásával pedig az üzlet működése ellehetetlenült.
- [7] Az alperes kérte a kereset elutasítását.
- [8] Előadta, hogy az I. rendű felperes ingatlanának több bejárata van. Vitatta, hogy az ingatlanát a perbeli bejáraton keresztül zavartalanul és folyamatosan használta. Utalt arra is, hogy az I. rendű felperes épületében üzemelő konyha feltöltése más bejáraton keresztül is megtörtént, a II. rendű felperes pedig vállalta a bejárat áthelyezését. Előadta azt is, hogy az 1990-es évek elején ugyan felmerült a szolgalmi jog alapításának a lehetősége, azonban annak a bejegyzésére nem került sor. Álláspontja szerint az ingatlana tulajdonjogának megszerzésével az elbirtoklás egyébként is megszakadt. További érvelése szerint a felperesek évek óta nem használják a perbeli bejáratot.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [10] Okfejtése szerint a szolgalmi jog elbirtoklását kizárja, ha a másik ingatlan birtokosa szívésségből, vagy visszavonásig engedélyezte a használatot, úgyszintén az is, ha a joggyakorlás nem szolgalmoszerű, mert a tulajdonos az átjárást a nagyközönség számára is lehetővé tette.
- [11] Utalt arra is, hogy a kereset nem szolgalmi jog alapítására, hanem telki szolgalmos elbirtoklással történő megszerzésének a megállapítására irányult, ehhez pedig szükségtelen volt az érdekek mérlegelése, továbbá szerinte azt sem kellett vizsgálnia, hogy értékcsökkenést eredményez-e a szolgalmi jog bejegyzése.
- [12] Érvelése szerint a saját tulajdonú ingatlanon ajtónyitása nem szolgalmos, hanem a tulajdonjogból fakadó jogosultság, amely azonban önmagában nem jogosítja fel a tulajdonost a bejárat másik

ingatlan terhére történő használatára. Kiemelte, hogy ha a felperesek által állított használat valamilyen megállapodáson alapult, akkor ez a tény a használat jogcímes volta miatt önmagában kizárja az elbirtoklást.

- [13] A lefolytatott bizonyítás eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek az 1992-től 2007-ig terjedő időszak viszonylatában csak részben igazolták a használat tényét, sem a felperesek tényállításaiból, sem a perben kihallgatott tanúk vallomásából szerinte nem volt megállapítható az sem, hogy a használat milyen útvonalon, szélességben és terjedelemben valósult meg. Kiemelte, hogy a kihallgatott tanúk közül B. M. e körben nem tett vallomást, K. A. M. pedig az alperes ingatlanán álló épület 1991. évi általa történt tervezését megelőző időszakra nyilatkozott. Kitért arra, hogy a felperes épületében korábban vendéglátóipari egységet üzemeltető H. L. ugyan részletes nyilatkozatot tett a használat jellegére, azonban az az 1996-tól 2005-ig terjedő évekre vonatkozott, amely időszak csak egy részét fedte le a felperesek által állított elbirtoklási időszaknak.
- [14] Kiemelte, hogy a felperesek nem igazolták a használat szolgalmoszerű jellegét, a használat ugyanis akkor szolgalmoszerű, ha az a szolgalmi jog megszerzésére irányuló szándékkal történik, oly módon, hogy a szolgáló telek tulajdonosa a szolgalmi jog szerű gyakorlása során állandóan tartózkodik az olyan „cselekvéstől”, amely a szolgalmi jog gyakorlását akadályozza. A pusztai átjárás ténye nem tekinthető szolgalmoszerű birtoklásnak.
- [15] Megállapította, hogy a használat körében addig, amíg az alperes az ingatlanának a tulajdonjogát nem szerezte meg, a szomszédos ingatlanok birtokosai között a használat gyakorlását illetően nem volt vita, ez pedig azt jelenti, hogy a használat nem „jogigénylő” szolgalmi alapítását célzó jelleggel történt.
- [16] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [17] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges mértékben lefolytatta, és abból okszerű következtetéseket vont le, amelyek szerinte is helytállóak voltak.
- [18] A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 168. § (2) bekezdésének körülményeként értelmezésével és a bírói gyakorlatot is helytállóan idézve mérlegelte a szolgalmi elbirtoklásának a szempontjait, így helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy önmagában amiatt, hogy az adott terület a közforgalom előtt nyitva állt, oda bárki bejárhatott, de amiatt is, hogy az I. rendű felperes ingatlana több bejárattal rendelkezik, ami a szolgalmi alapítását egyébként kizárná, és amely az elbirtoklási kereset elutasítására vezető ok lehet, továbbá amiatt is, hogy a használat megállapodáson alapul, az elbirtoklás kizárt. Utalt rá, hogy az elsőfokú eljárás során maguk a felperesek is úgy nyilatkoztak, hogy feltehetően jogügylet állt a szolgalmi háttérben.
- [19] További érvelése szerint az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokot is helytállóan mérlegelte. Tényként állapította meg, hogy H. L. az elbirtokláshoz szükséges tíz évet meghaladó használatról tett tanúvallomást, ugyanakkor az elsőfokú bíróság szerinte helytállóan értékelte, hogy sem ez, sem a fellebbezésben hivatkozott másik két tanú az elbirtoklás feltételét jelentő szolgalmoszerű használat tényét és terjedelmét kellő bizonyossággal nem igazolta. Kiemelte, hogy a fellebbezésben megjelölt K. A. M. tanúvallomása a használat jogcímes voltát támasztotta alá, a tanú tudomása szerint ugyanis a használat alapja megállapodás volt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen az I-II. rendű felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetüknek helyt adó határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [21] Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a

továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésébe ütközik. Ezzel kapcsolatban hivatkoztak D. Város Jegyzőjének az 1991. szeptember 12-én kelt határozatában foglaltakra. Kiemelték, hogy a határozat tartalmazza azt, hogy a hatóság felhívta az engedélyes figyelmét arra, hogy az épület megépülte után a földszinti átjárón való közlekedés biztosítására szolgálmi jogot fog feljegyezni az 9002/1. és a 9001/2. helyrajzi számú ingatlanok javára. Álláspontjuk szerint a szolgálmi jog tehát már a határozat meghozatala idején is fennállt, a tervező, az építtető az I. rendű felperes ingatlanán meglévő gazdasági bejárat mindenkor megközelítésével számolt. Szerintük ezt a tényt támasztotta alá az eljárás során kihallgatott B. M., K. A. M. és H. L. tanúk vallomása is, akik a folyamatos szolgálomszerű használat tényét igazolták.

- [22] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen kérte a felülvizsgálati kérelem hivatalból való elutasítását. Arra hivatkozott, hogy nincs helye felülvizsgálatnak olyan vagyoni jogi ügyben, amelyben a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték - főszabályként - a 3.000.000 forintot nem haladja meg. E körben hivatkozott arra is, hogy a felperesek a kérelmükben nem jelölték meg a megsértett jogszabályhelyet és nem fejtették ki, hogy milyen okból kívánják a jogerős ítélet megváltoztatását.
- [23] Az ügy érdemét tekintve kérte a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [25] A Kúria előjáróban a következőkre mutat rá.
- [26] A régi Pp. 271. § (2) bekezdése szerint nincs helye felülvizsgálatnak olyan vagyoni jogi ügyekben, amelyben a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték, illetve annak a 24. §, valamint 25. § (3) és (4) bekezdései alapján, továbbá a 25. § (3) bekezdésének az egyesített perekre történő megfelelő alkalmazásával megállapított értéke a hárommillió forintot nem haladja meg. Ez az értékhatártól függő kizárás nem vonatkozik - egyebek mellett - azokra az ügyekre, amelyek ingatlan tulajdonára, vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, vagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek.
- [27] Az adott ügy tárgya átjárási szolgalmat elbirtoklása, így olyan ingatlant terhelő jogra vonatkozik, amely esetében a felülvizsgálatnak a felülvizsgálati kérelemben vitatott értéktől függetlenül helye van.
- [28] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul és azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben megjelölték a jogerős ítélet által szerintük megsértett jogszabályhelyet [rég. Pp. 206. § (1) bek.] és kellő indokát adták annak, hogy a jogerős ítéletet mennyiben tartják jogszabálysértőnek. Ezért a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásának nem volt eljárásjogi akadálya.
- [29] A régi Ptk. 166. § (2) bekezdése szerint telki szolgalmat átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy a jogosult számára előnyös más hasonló célra lehet alapítani. A 168. § (2) bekezdése kimondja, hogy elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tíz éven át nem tiltakozott. Szívességből, vagy visszavonásig engedélyezett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.
- [30] Az adott ügyben a felpereseket terhelte annak a bizonyítása, hogy az átjárási szolgalmnak a régi Ptk.-ban foglalt feltételei fennállnak. A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének a 275. § (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére már nincs lehetőség, a jogerős ítéletnek a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság

a bizonyítékok egybevetése során iratellenes megállapításokat tett, illetve azokból nyilvánvalóan okszerűtlen következtetéseket vont le. Ez az adott ügyben nem volt megállapítható.

- [31] Az ügyben eljáró bíróságok a kihallgatott tanúk vallomásai alapján nem vontak le okszerűtlen következtetéseket, amikor úgy ítélték meg, hogy a szolgalmoszerű használat folyamatosságát a felperesek a perben nem bizonyították, a tanúvallomások alapján nem lehetett tényként megállapítani, hogy a használatra - kifejezetten az I. rendű felperes ingatlana rendeltetésszerű használatával összefüggésben - nem alkalmi jelleggel, folyamatosan sor került. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a perbeli, a közterület felől nyitott épületrészt az alperes jogelődjének ügyfelei is igénybe vették, ott rendszeresen átjártak. Mivel csak az a használat vezethet elbirtoklásra, amely a szolgáló ingatlan tulajdonosa részéről felismerhető - a szolgalmos gyakorlójának személyéről a szolgáló telek tulajdonosa tud, vagy megfelelő gondosság mellett tudomást szerezhet -, ezért a bizonyítási kötelezettség ebben a vonatkozásban is a felpereseket terhelte. Ebben a körben nem volt a felperesek javára értékelhető, ha az I. rendű felperes ingatlanában működő cégek alkalmazottjai csupán alkalmilag vették igénybe a perbeli gazdasági bejáratot.
- [32] Az elsőfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy az átjárási szolgalmos elbirtoklása szempontjából a bejárat megléte még önmagában bizonyító erővel nem bír, a szolgalmoszerű használatot feltétlenül nem igazolja.
- [33] A Kúria abban is egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal, hogy a felek tényállításai, a felperesek perbeli jognyilatkozatai arra utaltak, hogy a használat, a bejárás lehetőségének biztosítása megállapodáson, szívessegen alapulhatott. Az adott esetben az a körülmény, hogy az alperes épületének átalakításakor a szomszédos ingatlanon lévő gazdasági bejáratot nem építették be, ezt a következtetést támasztotta alá.
- [34] A Kúria utal rá, hogy a felperesek az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésükben nem sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok egybevetése során nem tulajdonított kellő jelentőséget a Város Jegyzőjének az 1991. szeptember 12-én kelt határozatában foglaltaknak, ezért azt a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során már nem vehette figyelembe (BH 2017.232.).
- [35] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [36] A felperesek pervesztesek lettek, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [37] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg

Budapest, 2019. március 13.

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