

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Naszáros Krisztina által képviselt I.r., II.r., és III.r. felpereseknek a ügyvéd által képviselt I.r, dr.Somogyi Ákos ügyvéd által képviselt II.r., dr.Merczel Ildikó ügyvéd által képviselt III.r., ügyvéd által képviselt IV.r., V.r., VI.r., VII.r., által képviselt VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., Félné dr.Gulyás Andrea ügyvéd által képviselt XIV.r., által képviselt XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., Félné dr.Gulyás Andrea ügyvéd által képviselt XXII.r., ügyvéd által képviselt XXIV.r., a személyesen eljáró XXV.r., XXVI.r, XXVII.r., és XXVIII.r. alperesek ellen, szolgalmi jog megszüntetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 17.P.XI.20.953/2005. számon folyamatban volt, és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2007. április 24-én kelt, 44.Pf.637.956/2006/6. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 44.Pf.637.956/2006/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I.r, IV-XIII.r., XV-XXI.r. alpereseknek egyetemleges jogosultsággal 20.000 (húszezer) Ft Áfá-t is magában foglaló, míg a II. és IV.r. alpereseknek külön-külön 15.000-15.000 (tizenötezer-tizenötezer) Ft Áfá-t is magában foglaló perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A 5119/12. hrsz-ú, ingatlan az I-II. r. felperesek tulajdonában áll, a II-III.r. felperesek haszonélvezeti jogával terhelt. Az ingatlan az 1930-as évek végén, az ebben az időben folyó közutak kialakításával összefüggő kisajátítási eljárással egyidőben zajló telekalakítás eredményeként került önálló helyrajzi számra. Az önálló helyrajzi szám alatti nyilvántartásba vételnek a hozzájáruló hatóság által előírt feltétele az volt, hogy a IV-XXVIII.r.alperesek jogelődjei, mint a szomszédos, jelenleg 5119/10. hrsz-ú, közúttal közvetlen összeköttetésben álló ingatlan tulajdonosai út-, átjárási, és egyéb szolgalmi jogot engedélyezzenek a felperesi ingatlan mindenkori tulajdonosai javára.

1936-ban a perbeli ingatlanok tulajdonosai között megállapodás született arra nézve, hogy kölcsönösen mindkét ingatlan mindenkori tulajdonosai javára, gyalog és kocsival közlekedésre út-, átjárási és közművek átvezetésére szolgalmi jogot engedélyeznek, vállalják továbbá, hogy a közös telek határon levő szolgalmi út fennállásáig kerítést nem állítanak.

E jogok 1937-ben kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azzal, hogy annak törlésére csak a „székesfőváros” hozzájárulásával kerülhet sor. A bejegyzést elrendelő végzés szerint, a határozat az 1936. május 5-én kelt kétrendbeli, és az 1936. december 31-én kelt egy rendbeli nyilatkozaton, az 1937. szeptember 28-án kelt, és jóváhagyott kisajátítási egyezsége alapján.

A felperesek ingatlana nyeles telekként csatlakozik a Ménesi úthoz. A nyélrészén keresztül kapcsolódik az alperesek ingatlanának szolgalmi joggal terhelt részéhez.

1954-ig az alperesi ingatlan üres telek volt. 1956-ra épült fel az azon lévő 12 lakásból álló ház. A ház mögötti részen létesített gépkocsi beálló helyeket az alperesek 1994. óta a szolgalmi úton keresztül közelítik meg.

A felperesek 1996-ban a két ingatlan közötti nyitott részen két darab vascsövet helyeztek el, megakadályozva ezáltal, hogy az alperesek az ingatlan hátsó részéhez gépkocsival tudjanak behajtani. Az alperesek emiatt kezdeményezett birtokvédelmi eljárása a felperesek marasztalásával zárult.

Felperesek keresetükben, a Ptk.170.§(1)bekezdésére hivatkozva, az alperesek szolgalmi jogának megszüntetését kérték. Állították, hogy az alperesek szolgalmi joga nem az érintett ingatlanok

tulajdonosainak szerződése alapján keletkezett. Annak fenntartása nem indokolt, mert az alperesek az ingatlanukat más módon is meg tudják közelíteni, kertjük átalakításával a gépkocsi beállítás sem ütközne akadályba.

Az alperesek - a II.r. alperes kivételével - a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a szolgalmi jogot szerződés hozta létre, és a körülmények időközben nem változtak meg oly módon, hogy annak megszüntetése lenne indokolt.

Az I.,IV-XII.,XV-XXII., XXV-XXVI.r. alperesek viszontkeresetet is előterjesztettek amiatt, hogy a felperesek kapujuk áthelyezésével birtokháborítást követtek el.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a 5119/12. hrsz-ú ingatlant terhelő és a 5159/10. hrsz-ú ingatlant illető út- és egyéb szolgalmi jogot megszüntette. Elrendelte a földhivatalnak a megkeresését a szolgalmi jog törlése végett. Az I-XXI.r., valamint a XXIV.-XXVIII.r. alpereseket, mindezek tűrésére kötelezte. A viszontkeresetet elutasította, a pert részben, a XXII. és XXIV.r. alperesek vonatkozásában megszüntette.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperesi ingatlant terhelő és az alperesi ingatlant illető szolgalmi jogok nem szerződéssel keletkeztek. A Ptk.170.§ /1/ bekezdése alapján ezért nincs akadálya annak, hogy azokat - fennállásuk szükségességének hiánya miatt - a bíróság megszüntesse. Megállapította, hogy az alperesi ingatlan 30 méter szélességben, közvetlenül határos a közterülettel. Az ingatlan megközelíthető gépkocsival a telki szolgalmi jog fenntartásának hiányában is. A szolgalmi jog megszüntetése nem változtat a perbeli ingatlanok megközelítésének módján. Azok korábbi tulajdonosai ugyanis kifejezetten kikötötték a két ingatlan közötti kerítésállítást tilalmát. A telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 4.§ /1/ és /3/ bekezdései szerint, nyeles teleknél a nyúlvány 3 méternél keskenyebb nem lehet, ezért a felpereseknek nincs is lehetőségük a két ingatlan közötti kerítés kialakítására. Ezzel szemben, az alperesi ingatlan felperesi telek felé eső részén levő kerítést az alperesi ingatlan irányába arrébb lehet helyezni.

Az alperesek által előterjesztett viszontkeresetet az elsőfokú bíróság, az eljárása során beszerzett igazságügyi szakértői véleményben foglaltakra figyelemmel, elutasította. A XXII. és a XXIV.r. alperesek tulajdonjogának megszűnése miatt, ezen alperesekkel szembeni felperesi elállásra tekintettel, a pert a Pp.157.§ /1/ bekezdés e) pontja, illetve a Pp.160.§ /2/ bekezdése alapján megszüntette.

Az I.r, IV-XIII.r. és XV-XXI.r. alperesek, valamint a XIV.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével, az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette. Fellebbezett rendelkezését megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság határozatának indokolása szerint, az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és annak indokaival azonban nem értett egyet.

Hangsúlyozta, a Pp.164.§ /1/ bekezdése értelmében a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az 1937-ben keletkezett szolgalmi jogszabályon, illetve hatósági határozaton alapult. Rámutatott, a perbeli szolgalmi keletkezésére az akkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók. A kisajátításról szóló 1881. évi XLI. törvénycikk (ktc.) 12.§-a, 15.§-a, valamint 62.§-a rendelkezett a kisajátításról, a szomszéd birtoktestek átjárásának biztosításáról, és a kisajátítási egyezségről. A városrendezés és építésügy kérdéseit szabályozó 1937. évi VI. törvénycikk 10.§-a szólt a telekalakítás során szükséges, az egyéb magánjogi igények kapcsán létrejött egyezségről, és annak jóváhagyásáról, amely a telekkönyvi hatóság hatáskörébe tartozott. A kerületi királyi bíróság, mint telekkönyvi hatóság 34.284/1937.Tk. végzése kisajátítási egyezségről alapult, és a telekkönyvi bejegyzésről rendelkezett. A hivatkozott egyezségről, politikai hatósági engedélyen, kétrendbeli és egyrendbeli nyilatkozaton kívül nem jelölt meg más forrást a bejegyzés elrendelésének alapjául. Az 1936-1937. évben keletkezett okiratok, - az 1936. évi kötelező nyilatkozat, a mérnöki térrajz - értelmezése a fenti jogszabályi rendelkezések tükrében arra utalnak, hogy nem jogszabályon alapult a szolgalmi jog, amelynek bejegyzéséről a telekkönyvi hatóság rendelkezett.

A felek által sem vitatottan, a szolgalmi alapításakor a jelenlegi állapotokkal megegyező helyszíni állapotok voltak. A szükséglet és a kölcsönös előnyök, az alapításakor és jelenleg is fennállnak. Az alperesi ingatlan 1937-ben is össze volt kötve közúttal. Mindezek alapján arra kell következtetni, hogy kölcsönös előnyök biztosítása végett a felek szerződése hozhatta létre a szolgalmat.

A szerződés tartalmához képest kell ezért vizsgálni, hogy szükség van-e a szolgalmi gyakorlására, a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához. A megszüntetés iránti kérelmet a Ptk.241.§-a alapján kell elbírálni. A telki szolgalmi megszüntetésére ezért csak az azt létrehozó szerződés megkötésekor fennállt körülmények lényeges változása esetén van mód. A peradatok

alapján mindössze az volt megállapítható, hogy a kisajátítási egyezség - amely a perbeli tulajdonosi jogelődök szerződése - a kisajátítással kapcsolatos magánjogi kérdéseket, köztük a szomszédos telkek szolgalmi út alapítását rendezte. A közúttal összeköttetés az alapításkor is fennállt. A rendeltetésszerű használatához fűződő kölcsönös érdekek változása nem bizonyított.

A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy a telki szolgalmom bejegyzését elrendelő végzés szerint, a szolgalmom csak a „székesfőváros közönségének” hozzájárulásával törölhető. A II.rendű alperes neve II.r. alperes, mint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 62.§ /1/ és /3/ bekezdése értelmében, a „székesfőváros közönségének” jogutódjaként minősülő jogi személy azonban úgy nyilatkozott, hogy a szolgalmi jog törléséhez nem járul hozzá.

A szolgalmi jog törlésének feltételei erre tekintettel sem álltak fenn.

A felperesek a jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmükben annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Jogszabálysértésként a Pp.206.§ /1/ bekezdésének, 221.§-ának, 164.§ /1/ bekezdésének, a Ptk.170.§ /1/ bekezdésének, a Ptk.241.§-ának megsértésére hivatkoztak. Állították, a másodfokú bíróság ítélete iratellenes, ellentmondó. A bizonyítékok okszerűtlen mérlegelését tükrözi. Feltételezéseken alapszik. A felperesek által becsatolt telekkönyvi határozatot helytelenül értelmezi. A másodfokú bíróság alperesi bizonyítékok előterjesztése nélkül fogadta el az alperesek állítását a szerződésen alapuló szolgalmom létrejöttére vonatkozóan. Nem vizsgálta továbbá az általuk állítottakat, a felek jogelődjei között létrejött szerződés tartalmát, és annak alapulvételével a Ptk.170.§ /1/ bekezdésében a telki szolgalmom bíróság általi megszüntetésének feltételeit. A szerződés tartalmának ismerete nélkül, megalapozatlanul állapította meg, hogy a Ptk.241.§-ában előírt feltételek nem állnak fenn.

Az I.r, a IV-XIII.r., a XIV.r a XV-XXI.r., alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban fenntartását indítványozták. Vitatták a felperesek által állított jogszabálysértéseket.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján, a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy a támadott ítélet az alábbiakra tekintettel nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt szükségesnek tartja rögzíteni azt, hogy az 1960. május 1-jétől hatályos Ptk. hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Ptké.) 75.§ /1/ bekezdése értelmében, a peres felek jogvitájának eldöntése során, - indokolt-e fenntartani a szolgalmi jogot vagy sem - a Ptk. szabályait kellett alkalmazni.

A másodfokú bíróság helyesen foglalt állást, abban a kérdésben, hogy a szolgalmi jog keletkezésének körülményeit a rendelkezésre álló okiratok keletkezése idején hatályos jogszabályok tükrében kell vizsgálni. A felperesek állításával ellentétben, a Legfelsőbb Bíróság sem a Pp.221.§-ának, sem a Pp.206.§ /1/ bekezdésének megsértését nem észlelte. A másodfokú ítélet nem tartalmaz iratellenes, ellentmondó megállapításokat. Az eljárt bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen mérlegelte.

Az iratok között fellelhető, a kerületi királyi bíróság, mint telekkönyvi hatóság 34.284/1937. TK. számú végzése alapján helytállóan állapította meg, hogy a felperesi ingatlant terhelő, az alperesi ingatlan javára szóló telki szolgalom bejegyzésére az ingatlanokat érintő kisajátítási eljárás, illetve az azzal egyidőben folyt telekalakítási eljárás lefolytatását követően került sor. Ezek az eljárások nem a perbeli szolgalmak létrehozását célozták, hanem az ebben az időben folyó közutak kialakításával, valamint az ehhez kapcsolódó területek nagyságának változásával függtek össze. (Ktc. 1.§ 1. pont, 4.§, 21.§, 22.§ 1. pont, 44.§.) A felperesek által, 2002. március 8-án csatolt, a „mérnöki és szépészeti bizottság” 9715/1936. számú javaslatából kitűnik azonban, hogy a felperesi jogelődöknek alapvető érdeke fűződött ahhoz, hogy az alperesi ingatlan korábbi tulajdonosai az ingatlanukon, a felperesi ingatlan tulajdonosai javára telki szolgalmat engedjenek. A felperesi ingatlan önálló hrsz.-ú ingatlanként való kialakításának ugyanis ez volt a hatósági feltétele.

A felperesek által a 10/F/2. szám alatt mellékelte 30.983/1936. ügyszámmal jelzett, aláírással ugyan el nem látott, de 1936. XI.23-i keltezéssel rendelkező kötelező nyilatkozat tartalma is arra utal, hogy a felperesi ingatlan javára szóló telki szolgalom bejegyzésére, az alperesi ingatlan tulajdonosainak jogelődjeivel kötött megállapodás alapján, és kölcsönösen került sor.

Nyilvánvalóan, bár az erre vonatkozó iratok nem voltak fellelhetők, a felperesek jogelődjei, ennek ellentételezéseként biztosították az alperesi ingatlan javára a felperesi ingatlant terhelő, azonos tartalmú telki szolgálat bejegyzését, annak ellenére, hogy valamennyi fél számára ismert volt, hogy az alperesi ingatlan közúttal közvetlenül összeköttetésben áll.

Az alperesi ingatlan javára szóló telki szolgálat megállapodáson alapuló létrejöttét támasztják alá, a Ptk. hatálybalépését megelőzően, a polgári jogviszonyok során, a korabeli joggyakorlatban irányadónak tekintett Magánjogi Törvénykönyv javaslatának (a továbbiakban: Mtj.) rendelkezései is. Az Mtj.527.§-a szerint „ha valamely telek nincs úgy összekötve közúttal, ahogy rendes használására szükséges, a tulajdonos követelheti a szomszédoktól, hogy e célra telkeik használását tűrjék mindaddig, amíg rendes összeköttetés nem létesül” (szükségbeli út). A szükségbeli út tűréseért kártalanítás járt. (528.§) A felperesek ingatlanával kapcsolatosan, amint a Legfelsőbb Bíróság arra megelőzően utalt, a szükségbeli út létesítésének kérdése, a peradatok alapján nem merült fel. Az Mtj. 611.§-a szerint telki szolgálat megállapodás alapján (jogügyleti megállapítás) és a telekkönyvbe történő bejegyzéssel, illetve a 615.§ szerinti elbirtoklás útján, a telki szolgálatnak 32 évi szakadatlan birtoklásával jöhet létre. Az elbirtoklásra vonatkozóan szintén nem merült fel adat. A már említett hatósági iratok szintén nem a szolgálat létesítéséről rendelkeztek. A kerületi Királyi Bíróság, mint Telekkönyvi Hatóság 34.284/1937.TK. számú végzése ezért csakis a felek közötti megállapodás alapján rendelkezhetett az alperesek javára szolgáló telki szolgálat bejegyzéséről. A bejegyzést egyébként több évtizeden keresztül a felperesi ingatlan tulajdonosai nem sérelmezték.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a felek között, szerződésen alapuló tartós jogviszonyra tekintettel, a Ptk.241.§-a alapján helytállóan vizsgálta azt, hogy a szerződéskötést követően állott-e be olyan körülmény, illetve változás, amely a felperesek lényeges jogos érdekét sérti. Okszerűen következtetett a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra, hogy a rendeltetésszerű használatához fűződő kölcsönös érdekek változása nem nyert bizonyítást. A felperesek maguk is alapvetően arra hivatkoztak, hogy az alperesek ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges a megszüntetni kért telki szolgálat. Miután annak alapítására sem a rendeltetésszerű használatához való szükségesség miatt, hanem a jogelődök megállapodása folytán került sor, ez az érvelés a keresetet nem alapozhatta meg. Az a tény pedig, hogy az alperesi ingatlanra bejegyzett telki szolgalmi joggal, a bejegyzést követően eltelt évtizedek alatt, az ingatlan

mindenkori használói nem azonos mértékben éltek, a felperesek igényének elbírálásakor javukra nem volt értékelhető. Nem sérelmezhetik, hogy az alperesi ingatlan mindenkori használói, az 1937. november 23-án bejegyzett, gyalog és kocsival való közlekedésre és közművek átvezetésére vonatkozó szolgalmi jogukkal élve, a felperesek ingatlanát is - egyébként kölcsönösen - használják, ingatlanuknak gépkocsival történő megközelítésekor.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a kifejtettek szerint, a felülvizsgálati kérelemben állított, ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértéseket, a megjelölt anyagi jogszabályok megsértését nem észlelte. A Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján ezért, a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp.78.§ /1/ bekezdése értelmében, kötelesek a felperesek az ítélet rendelkező részében megjelölt, az alperesek jogi képviseleti munkadíjból álló perköltségét megtéríteni.

Budapest, 2008. február 4.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke

Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró

Dr.Vezekényi Ursula sk.bíró

PG.

Kiadmány hitelével:

Piller Gizella
(bírószági írnok)