

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az I. rendű, dr. Babák László ügyvéd által képviselt II. rendű és III. rendű felpereseknek a Sólyom Iván által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, a személyesen eljáró IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, VII. rendű és VIII. rendű alperesek ellen útszolgálat megállapítása iránt a Dunakeszi Városi Bíróságon 2.P.20.644/2005. számon folyamatban volt, majd a Pest Megyei Bíróság 2008. június 26-án meghozott 3.Pf.20.213/2008/10. számú ítéletével befejezett perében a II-III. rendű felperesek 51. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.20.213/2008/10. számú ítéletének a II. és III. rendű felperesre vonatkozó - felülvizsgálati kérelemmel támadott - rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben helybenhagyja.

Kötelezi az I., II., III. és IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül - együttesen - fizessenek meg a II. és III. rendű felperesnek 12.000 (Tizenkettőezer) forint fellebbezési és 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárást követően hozott ítéletében - egyebek mellett - megállapította, hogy a II. rendű felperes elbirtoklás útján megszerezte a ... hrsz-ú ingatlan javára szóló, a ... hrsz-ú ingatlant terhelő, gyalogosan és gépkocsival való

átjárási útszolgalmi jogot, egyben a gyalogos szolgalmat meg is szüntette.

Megkereste a földhivatalt - a változási vázrajznak megfelelően - a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, amelynek tűrésére kötelezte az alpereseket, ezt meghaladóan a II. rendű felperes keresetét és az I-IV. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította azzal, hogy a II. rendű felperes és az alperesek perköltségeiket maguk viselik.

A megállapított tényállás szerint a ... szám alatti - ... hrsz-ú - ingatlannak 1948-ban történt megvásárlása óta az I. rendű felperes jogelődje volt a tulajdonosa.

A ... szám alatti ingatlant a II. rendű felperes édesanyja 1947-ben vásárolta és 1963-ban a II. rendű felperes részére ajándékozta.

A két ingatlan között a ... hrsz-ú magánút megjelölésű ingatlan húzódik, amelynek tulajdonosai az I. rendű alperes nagyszülei, majd öröklés jogcímén az I. rendű alperes szülei voltak. Az I. rendű alperes 1989-ben ajándékozással, a III-IV. rendű alperesek 1999. május 4-én adásvételi szerződés alapján szerezték tulajdonjogukat, amelyet a II. rendű alperes hasznélvezeti joga terhelt.

A felperesi jogelőd és a felperesek erről az útról - az útra nyitott kapun keresztül - közelítették meg ingatlanaikat, de bejárásra használták az utat az ingatlan mögött elhelyezkedő ... hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, valamint a mellette lévő ... hrsz-ú ingatlan tulajdonosai is. Az ... hrsz-ú ingatlan az V-VIII. rendű alperesek közös tulajdonában áll, az ingatlan 12/24 hányada a VIII. rendű alperes hasznélvezetével terhelt.

A ... hrsz-ú ingatlant a peres felek és jogelődek abban a tudatban használták, hogy az zsákutca, közterület. Az ingatlan közvilágítással ellátott, a vezetékes vizet erről a területről vezették be. Az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes a garázsát erről az ingatlanról történő bejárással építette meg. A II. rendű felperes részére az alperesi jogelőd a saját ingatlana egy részét is eladta a garázsépítés céljára.

1984-ben a gázbevezetéssel összefüggésben derült ki a felperesek és az V-VIII. rendű alperesek számára, hogy a ... hrsz-ú ingatlan az I. rendű alperes szüleié, akik azt korábban is tudták, de a használat ellen nem tiltakoztak, mert mindenkivel jó viszonyra törekedtek. 1984-ben az I. rendű felperes jogelődje és az alperesi jogelőd az akkori tanácsnál is eljárta az út közterületté nyilvánítása érdekében, de az alperesi jogelőd utóbb meggondolta magát.

1988-ban a II. rendű felperes kérte a földhivataltól az ingatlanra a szolgalmi jog bejegyzését, de szerződéskötés hiányban az eljárása nem vezetett eredményre.

Az úthasználat 2000-ig zavartalanul fennállt, amikor az I. rendű alperes és családja építkezésével összefüggő anyagszállítás miatt vita keletkezett. Ekkor az úthasználatot az I. rendű alperes a II. rendű felperestől megvonta.

A közigazgatási hatóság jogerős határozatával engedélyezte a ... hrsz-ú ingatlanok összevonását. A Legfelsőbb Bíróság a felperesek által közigazgatási határozat megváltoztatása iránt indított perben hozott jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet elutasította. Az út jelenleg a ... hrsz-ú ingatlan „területe”, amelyre az alperesek az ... hrsz-ú ingatlan javára szóló útszolgalmi jogot biztosítottak.

Az I. rendű alperes az utat kapuval lezárta, a II. rendű felperes részére, aki gépkocsival rendelkezik, a bejárást nem engedélyezi. Az I. rendű felperes jogelődje 1980-tól gépkocsival nem rendelkezik, lakója a garázsba nem állt be korábban sem. A II. rendű felperes dupla garázsát jelentős költséggel lehetne úgy kialakítani, hogy a ... utcáról be tudjon jutni. Háza baloldalán a kerítésig 2,2 méter szélességű terület áll rendelkezésre. A másik oldalon nagy értékű növényzet, szennyvízülepítő, vízóra akna, csapadékvízgyűjtő van, ezért a garázs megközelítése nem lehetséges.

A perben a II-III. rendű felperesek keresetükben - egyebek mellett - annak megállapítását kérték, hogy a ... hrsz-ú ingatlan terhére elbirtoklás útján megszerezték a gyalogos és gépkocsival történő átjárási szolgalmat.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, a jogelődjük által szívességből engedélyezett használatra hivatkozással. Viszontkeresetükben pedig az esetlegesen megállapított szolgalom megszüntetését kérték arra hivatkozással, hogy a felperesi ingatlanok közútról megközelíthetők.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a Ptk. 168. § (2) bekezdésére és 124. § (5) bekezdésére [helyesen 121. § (5) bekezdés], valamint a Ptk. 170. § (1) bekezdésére alapította és azzal indokolta, hogy a II. rendű felperes az 1960-as évek végétől szolgalmyszerűen használta gépkocsival történő bejárásra a volt ... hrsz-ú ingatlant, amely

ellen az I-IV. rendű alperesek jogelődje nem tiltakozott, sőt a garázsépítéshez egy ingatlanrészt el is adott. Az utat valójában közútként használták, az úthasználattal kapcsolatos viták a 80-as évek közepétől merültek fel, de akkorra a szolgalm elbirtoklása bekövetkezett. A III-IV. rendű alperesek tulajdonszerzésükkor tudták, hogy a II. rendű felperes az ingatlant szolgalmoszerűen, átjárásra használja, ezért az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében megszerzett jogukra nem hivatkozhatnak. Az alperesek jogelődjük szívességi engedélyét nem bizonyították.

Az alperesi viszontkeresetnek részben adott helyt, mert gyalogosan az ingatlan a közútról megközelíthető; a gépkocsival való bejárás azonban az ingatlan rendeltetésszerű használatához hozzátartozik; az elbirtoklás óta a körülményekben lényeges változás nem következett be.

Az ítélet ellen - egyebek mellett - a kereset teljes elutasítása iránt az I-IV. rendű alperesek fellebbeztek.

A másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a II-III. rendű felperesek által megszerzett gépkocsival történő átjárási szolgalmi jogot is megszüntette és mellőzte a földhivatal megkeresésére vonatkozó rendelkezést. A II-III. rendű felpereseket az I-IV. rendű alperesek részére 37.500 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

A másodfokú bíróság részbizonyítás keretében helyszíni szemlét tartott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással egyetértett, az abból levont jogi következtetést azonban nem osztotta.

Álláspontja szerint az elbirtoklással megszerzett szolgalm megszüntetéséhez az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatában bekövetkezett lényeges változás feltételét sem a jogszabály, sem a bírói gyakorlat nem követeli meg. Ha a szolgalm jogszabályi rendelkezésen alapul, akkor a megszüntetés során azt kell vizsgálni, hogy a szolgalmra az ingatlan rendeltetésszerű használatához továbbra is „feltétlenül” szükség van-e. Ezt nem a birtokos személyi körülményei, hanem az ingatlan használatával kapcsolatos szükségletből kiindulva, objektív szempontok szerint kell megítélni. A megszüntetés során az vizsgálandó, hogy a jogosult azt a szükségletet, amelyre a szolgalmat alapították, más módon kielégítheti-e. Ha pedig ez költséggel jár, az hogyan aránylik a szolgáló telek birtokosainak okozott kárhoz.

A helyszíni szemle adatai alapján azt állapította meg, hogy a felperesi ingatlan teljes szélességgel határos a ... utcával mint

közúttal, amelyről nehézség nélkül kialakítható gépkocsi-bejárást biztosító kapu, melynek költségei a köztudomás szerint sem aránytalanul magasak a szolgáló ingatlanban okozott teherhez képest. Kényelmi szempontok nem jöhetnek szóba, mert ebben a vonatkozásban a szolgáló telek kímélése a döntő szempont. A szolgálat célja az uralkodó telek megközelítése, ezért a megszüntetés során nem szempont, hogy van-e mód a korábban kiépített garázsba való bejutásra és ez mekkora költségű beruházást igényel. Megítélése szerint a szolgálatnak az a célja, hogy a gépkocsi az ingatlanra bejusson, őrzése biztosítható legyen, az adott esetben a tereptárgyakat és növényzetet is figyelembe véve nehézség nélkül teljesíthető.

A jogerős ítélet ellen a II-III. rendű felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. A jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Eljárási és anyagi jogszabálysértésre hivatkoztak.

Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 221. § (1) bekezdés rendelkezését, mert az abból nem derül ki, hogy a bíróság mely jogszabály rendelkezését alkalmazta, továbbá a kapu kialakításának költségére vonatkozó állítás nem tekinthető a Pp. 163. § (3) bekezdés szerinti köztudomású ténynek.

További érvelésük szerint a másodfokú bíróság a telki szolgálatat bírósági ítélettel alapítotttnak tekintette és ebből vont le a telki szolgálat megszüntetésére vonatkozóan téves következtetést. Ezzel szemben az elbirtoklással megszerzett szolgalmi jog a Ptk. 170. § (1) bekezdése és a kialakult bírói gyakorlat szerint csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában az elbirtoklás bekövetkezte után előállt lényeges változás alapján szüntethető meg. Ilyen lényeges körülményváltozást pedig az alperesek és a másodfokú bíróságnak a helyszíni szemléből levont ténymegállapításai nem igazoltak.

Az I-IV. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

Az V-VIII. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Telki szolgálat alapulhat a felek szerződésén, jogszabályon, bíróság vagy más hatósági határozaton.

A felek szerződéssel a jogosult ingatlan számára előnyös valamely célból létesítenek szolgalmat. A jogszabály - a Ptk. - egyetlen szolgalmat, a szükségbeli út szolgalmát létesíti és a bíróság csupán annak helyét, mértékét és gyakorlásának módját állapítja meg annak érdekében, hogy az ingatlan későbbi tulajdonosai és birtokosai részére - az ingatlan-nyilvántartásból kitűnően - kötelező legyen.

Szolgálat elbirtoklással történő megszerzésére - a tulajdonjog elbirtoklásához hasonlóan - szolgálomszerű használat vezet és a szolgálat megszerzője igényt tarthat arra, hogy megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A Ptk. 170. § (1) bekezdése rendelkezik a szolgálat megszüntetésének lehetőségéről akként, hogy a bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti [...] ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges.

A bírói gyakorlat a szolgálat megszüntetésénél azonban különböztet a szolgálat egyes esetei között.

Ha a szolgálat szerződésen alapul, a szerződés céljához képest kell elbírálni, hogy a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához annak gyakorlása szükséges-e (PJD. I.53. CDT. 513., 514., 515. számú eseti döntések). A szolgalmi jog csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában a szerződés megkötése után bekövetkezett lényeges változás alapján szüntethető meg.

Jogszabály rendelkezésén és a bíróság vagy más hatóság határozatán alapuló szolgálat esetében valójában azt kell vizsgálni, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükség van-e a szolgálat fenntartására. Ez esetben a szükségességet objektív szempontok szerint kell megítélni. A Ptk. 167. §-án alapuló szolgálat megszüntetése attól függ, hogy az időközben bekövetkezett változások folytán az ingatlan megfelelő közúttal összekötött-e, illetve a bejárás a megfelelő közútról megoldható-e.

A per adatai alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a II-III. rendű felperesek - illetve a jogelődjük - a tulajdonukban és használatukban álló, a ... utcával mint közúttal összekötött ingatlanok megközelítésére az 1960-as évek végétől gépkocsival történő bejárásra az akkor még ... hrsz-ú - jelenleg a ... hrsz-ú ingatlan részét képező - magánutat szolgálomszerűen használták és ez ellen a megjelölt ingatlan tulajdonosai és birtokosai 2000-ig kifogással nem éltek.

A perben eljáró bíróságok erre figyelemmel az útszolgalom Ptk. 168. § (2) bekezdésén alapuló elbirtoklással való megszerzését megállapították.

A jogerős ítélet a gépkocsival történő átjárási szolgalmi jogot is megszüntette. E döntését lényegében arra alapította, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához nincs „feltétlenül” szükség a szolgalomra, mert a felperesi ingatlan adottságai miatt a gépjárműnek az ingatlan területére való bejutása nehézség nélkül biztosítható. A másodfokú bíróság azonban az alkalmazott jogszabályra nem hivatkozott.

Helyes a II. és III. rendű felperesnek a felülvizsgálati kérelmében kifejtett álláspontja és tévedett a másodfokú bíróság, amikor az elbirtoklással megszerzett, gépkocsi-bejárás célját szolgáló szolgalmat megszüntette.

Az elbirtoklással megszerzett átjárásra irányuló telki szolgalom megszüntetésénél a megszüntetés elvei azonosak a szerződésen alapuló szolgalom megszüntetésével, így arra csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában, az elbirtoklás bekövetkezte után előállt lényeges változás ad alapot.

A szolgalmoszerű használat - amely alapján a telki szolgalom elbirtoklása a perbeli esetben bekövetkezett - több évtizede alakult ki úgy, hogy a II-III. rendű felperesek ingatlana akkor is a közút mellett helyezkedett el, de a bejárást az alperesi ingatlan tulajdonosai nem kifogásolták, sőt a csak a perbeli ingatlanról megközelíthető dupla garázs létesítéséhez még területrészt is eladtak. Mindezen körülményekben az elbirtoklás bekövetkeztét követően nem állt be olyan változás, amely a szolgalom megszüntetését indokolná; pusztán abból az okból, hogy az ingatlanon a gépkocsi elhelyezhető a garázs használata nélkül, a szolgalmat nem teszi okafigyottá. (Hasonló álláspontot foglalt el a Legfelsőbb Bíróság a BH 1995. évi 89. számú eseti döntésében is.)

A Legfelsőbb Bíróság ezért a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és ebben a részében a jogszabálynak megfelelő elsőfokú ítéletet helybenhagyta [Pp. 253. § (2) bekezdés].

A II-III. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett. A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I-IV. rendű

alpereseket kötelezte az II-III. rendű felperesek fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. A felülvizsgálati eljárásban elfogadta a II-III. rendű felperesek által megjelölt 1.200.000 forintos pertárgyértéket és - a lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket és a jogi képviselőjük munkadíját magába foglaló - a perköltség összegét is erre figyelemmel állapította meg.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el. Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2009. június 11.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia sk. előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró

K.Gyné

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő