

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.I.21.359/2021/5

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Szabó Klára bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Zaicz Gáborné dr. Czelecz Éva ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperesek: I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselője:

Dr. Molnárné dr. Szandtner Krisztina ügyvéd

(ügyvéd címe)

A per tárgya: szolgalmi jog megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

az alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék

3.Pf.20.303/2021/10.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Monori Járásbíróság

13.P.20.460/2018/47.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasítja.

A felülvizsgálati eljárási költséget a felperes részére 50.000 (ötvenezer) forintban, az I. és II. rendű alperesek részére együttesen 120.000 (százhuszezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A hrsz1.-ú, a perbeli átjárási szolgalm szempontjából szolgáló telek a felperes haszonélvezettel terhelt tulajdona, a mögötte lévő – közúti összeköttetéssel nem rendelkező – hrsz.2.-ú uralkodó telek pedig a II. rendű alperes, I. rendű alperes haszonélvezetével terhelt tulajdona.

[2] A Monori Járásbíróság az 1.P.20.262/1987/18. számú ítéletében állapította meg, hogy az 1958. június 4-én kelt adásvételi szerződésben alapított és 1958-ban bejegyzett „gyalogos bejárési jog” 0,95-1 méter széles nyomvonalon illeti meg az uralkodó telek mindenkori birtokosát. Az ítélet emellett az uralkodó telek javára megállapította a vízvezeték fektetési, valamint a villamosenergia átvezetésére vonatkozó szolgalmi jog fennállását is.

[3] A II. rendű alperes tulajdonában álló uralkodó telekkel szomszédos az I. rendű alperes hrsz.3.-ú ingatlana, melyet az uralkodó telektől drótkerítés választ el. Az uralkodó telek az I. rendű alperesi ingatlanon keresztül megközelíthető. A szolgáló telek korábbi tulajdonosa az I. rendű alperes volt, aki a szolgalmi út közút felőli részén 1994-ben kaput létesített, az 1997 augusztusában kelt engedély alapján pedig a szolgalmi utat kerítéssel határolta le.

[4] A felperes és az I. rendű alperes közötti viszony a szolgálommal kapcsolatos viták miatt megromlott, hatósági eljárások is folyamatban voltak.

A felperes keresete, az alperesek védekezése

[5] A felperes elsődleges, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 170. § (2) bekezdésére alapított kereseti kérelme az átjárási szolgalm megszűnésének megállapítására irányult, míg másodlagosan az átjárási szolgalm rPtk. 170. § (1) bekezdése szerinti megszüntetését és ingatlan-nyilvántartásból való törlését kérte. Előadta, hogy a szolgalm gyakorlása az 1997. és 2017. közötti tíz évben szünetelt, ez pedig a régi Ptk. hivatkozott szabályai alapján a szolgalm megszűnésére vezetett. Utalt arra is, hogy a 90 cm széles gyalogút a mai életviszonyok között nem is alkalmas az alperesi ingatlan megközelítésére.

[6] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletének indokolása szerint az a körülmény, hogy az uralkodó telek a tulajdonviszonyok alakulása folytán a szolgáló telek igénybevétele nélkül is megközelíthető, önmagában nem eredményezi a szolgalm megszűnését, az ingatlan ugyanis továbbra sincs összekötve megfelelő közúttal, rendeltetésszerű használata csak a szolgalm fenntartásával biztosítható. A kifejtettek miatt az elsőfokú bíróság a szolgalmi jog megszűnésének megállapítására irányuló elsődleges keresetet érdemben nem vizsgálta, a másodlagos keresetet pedig elutasította.

[8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva az úthasználati szolgalm megszűnését állapította meg és megkereste a földhivatalt annak törlése iránt. Tévesnek találta az elsőfokú bíróság kiindulását, mely szerint az úthasználat szolgálma nem szüntethető meg, ha az uralkodó telek továbbra sincs

összekötve közúttal. A rendelkezésre álló adatokból a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes a szolgalmat nem gyakorolta, az ingatlant a szomszédos, hrsz.3.-ú ingatlanán keresztül közelítette meg. Rámutatott, hogy a szolgalmi út birtokban tartása nem szolgalmoszerű használat, és ellentétes a szolgalom céljával az a szándék is, hogy – értékesítés esetére – az ingatlan megközelíthetősége fennmaradjon, értéke ne változzon. A kifejtettek miatt a másodfokú bíróság az elsődleges kérelem alapján a szolgalom megszűnését állapította meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperesek annak hatályon kívül helyezését és az útszolgalom visszajegyzését, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását, a jogerős ítélet meghozataláig pedig a szolgalom visszajegyzését kérték.

[10] Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 215. és 253.§ (3) bekezdését sértette meg, mivel a keresetben foglaltakhoz képest más időszakra vetítve vizsgálta a szolgalom megszűnésének feltételeit, túlterjeszkedve mind a kereseti, mind a fellebbezési kérelmen. Mivel a jogerős ítélet indokolása nem tartalmazza a szolgalom megszűnése szempontjából figyelembe vett időszakot, a másodfokú ítélet a rPp. 221.§ (1) bekezdését is sérti. A releváns időszak megjelölésének hiánya nézetük szerint azért is problémás, mert nem tudni, hogy a másodfokú bíróság mely időponttól számította a szolgalom megszűnésére vezető tíz éves időtartamot és a tanúvallomásokat ezen időszakra vonatkoztatva értékelte-e vagy sem, ezzel pedig a rPp. 206.§ - ában foglaltakat sértette meg. A másodfokú ítélet indokai szerint a szolgalmi utat az I. rendű alperes 1989. és 2009. között nem használta, a felperes ezzel szemben végleges keresetében a megszűnésre vezető tíz éves időszakot 1997. és 2007. között jelölte meg, így a másodfokú bíróságnak is ezt az időtartamot kellett volna vizsgálnia, ahogyan azt - helyesen - az elsőfokú bíróság tette. A felperes e keresetmódosításának figyelmen kívül hagyása a másodfokú bíróság részéről lényeges, az ügy érdemére kiható jogszabálysértés, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését indokolja.

[11] Hangsúlyozták az alperesek, hogy a felperesi jogelőd tulajdonszerzéséről készült 1997. május 2-i adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartással ellentétesen nem tüntette fel a szolgalmat, csupán annak módosítása folytán került a szerződésbe, azzal a valótlan eladói nyilatkozattal, hogy az alperesi ingatlannak önálló bejárata van a közút felől, ezért a szolgalom szükségtelenné vált. Az elsőfokú bíróság a valósággal ellentétes felperesi előadások miatt döntött úgy, hogy nem vizsgálja érdemben az elsődleges kereseti kérelmet. Utaltak arra, hogy a perben rendelkezésre álló építéshatósági engedélyek és a tanúvallomások igazolták, hogy az I. rendű alperes 1997. és 1999. között, az útszolgalom gyakorlása érdekében építette a szolgalmi utat határoló kerítést. Ugyancsak tanúk igazolták a szolgalmi út I. rendű alperes általi használatát, a másodfokú bíróság azonban kizárólag azon tanúvallomásokra volt figyelemmel, amelyek - megítélése szerint - ennek az ellenkezőjét támasztották alá. Hangsúlyozták, hogy a másodfokú bíróság által értékelt tanúvallomások nem a keresetben foglalt időszakra, hanem a 2012. évre vonatkoztak, amikor a felek viszonyát már a szolgalmi jog gyakorlása miatti viták határozták meg, ez pedig a vallomások téves értékeléséhez vezetett. A felperes édesanyjának tanúvallomását érdekeltiségével, B.F.G.-t pedig R.Zs. tanúvallomásával összevetve kell értékelní, mindezeket azonban a másodfokú

bíróság elmulasztotta. Hangsúlyozták: a másodfokú bíróság úgy állapította meg a szolgálomszerű használat több évtizedes hiányát, hogy annak sem a kezdő, sem a záró időpontját nem határozta meg és az ellentétes tanúvallomásokot sem egymásra tekintettel értékelte, ezért ítélete a rPp. 215.§-ába, a 253.§ (3) bekezdésébe, a 206.§ (1) bekezdésébe és a 221.§ (1) bekezdésébe ütközik. A másodfokú bíróság kirívóan okszerűtlen mérlegelése a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását indokolja. Arra az esetre, ha a Kúria úgy ítéli meg, hogy a másodfokú határozatnak nem pótolható hiányosságai vannak, a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[12] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseten, ítélete indokolásából kitűnik, hogy a szolgalmi jog gyakorlását az 1989. és 2009. közötti időszakban vizsgálta, ami kiterjed a keresettel érintett 1997. és 2007. közötti időszakra is. Hangsúlyozta, hogy önmagában a szolgalmi út birtokban tartása egy majdani értékesítésre figyelemmel ellentétes a rPtk. 170.§ (2) bekezdésével. Nézete szerint alaptalan az alperesek azon hivatkozása is, hogy az elsőfokú bíróság a szolgalom gyakorlását a felperes által módosított időszak: 1997. és 2007. között vizsgálta, az elsőfokú bíróság ugyanis érdemi vizsgálat nélkül utasította el a keresetet. Rámutatott, hogy a birtokvédelmi hatósági eljárásokat az I. rendű alperes kezdeményezte, nem járult ugyanis hozzá a felperesi lakóház építéséhez szükséges építési távolság csökkentéséhez és a telek elajándékozásával megnehezítette az eljárást.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

[14] Az alperesek felülvizsgálati kérelme eljárási alapú, alaposnak bizonyult érvelést tartalmazott, amely miatt az érdemi felülbírálatra egyelőre nincs lehetőség.

[15] A felperes látszólagos tárgyi keresethalmazatot terjesztett elő, melyben a kereseti kérelmek egymással eshetőleges viszonyban állnak: az elsődleges kérelem a rPtk. 170. § (2) bekezdése értelmében a szolgalom megszűnésének megállapítására, ennek eredménytelensége esetén pedig a másodlagos kérelem a rPtk. 170. § (1) bekezdése alapján a szolgalom megszüntetésére irányult. Az elsőfokú bíróság érdemben csak a másodlagos keresetről határozott, az elsődleges kérelmet nem bírálta el, jöllehet a felperes az eshetőlegesen előterjesztett kérelmei között sorrendiséget jelölt meg, amely a bíróságot is köti. A sorrendiséget észlelte az elsőfokú bíróság, hiszen elsődlegesen a megszűnés megállapításával kapcsolatos kereseti kérelem – a rPp. által lehetővé nem tett – érdemi elbírálásának mellőzésére utalt, majd a másodlagos, az érdemi döntésének alapjául szolgáló kereseti kérelem elutasításának magyarázatát adta. Rámutat a Kúria, hogy az eshetőleges viszonyban álló kereseti kérelmek érdemi vizsgálata csak akkor mellőzhető, ha a bíróság a felperes által előadott sorrendben haladva valamelyik kérelmet alaposnak találja, ekkor ugyanis – a további kérelmek vizsgálatának mellőzésével – a kereset arra az adott kérelemre koncentrálódva bizonyul alaposnak. Az elsőfokú bíróság azonban az elsődleges kérelem érdemi elbírálásának mellőzésével, kizárólag a sorrendben másodlagos kérelem elbírálásával a rPp. 213. § (1) bekezdését sértette meg. A másodfokú bíróság ezzel szemben úgy tért vissza az elsődleges

keresethez és találta megalapozottnak az e címen előterjesztett kérelmet, hogy annak nem volt elsőfokú előzménye: e tárgyban az elsőfokú bíróság nem hozott érdemi döntést, ilyen módon a másodfokú bíróság határozatával az eljárás egyfokúvá vált. A másodfokú bíróságnak az elsődleges kérelem elbírátlanságát észlelni, ez okból az elsőfokú eljárás megismétlését elrendelni kellett volna, az elsőfokú döntés hiánya utólag, a felülvizsgálati szakban már nem orvosolható eljárási akadály.

[16] A kifejtettek miatt a Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően a rPp. 275. § (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította.

[17] Az újabb elsőfokú eljárásban az ismertetett eljárási szabálysértést kell kiküszöbölni, bizonyítás felvételére nincs szükség, a tényállás kellően feltárt. Az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen abban a jogkérdésben kell állást foglalnia: a rPtk. 170.§ (2) bekezdése szempontjából van-e jelentősége, hogy az uralkodó telek a tulajdonviszonyok jelenlegi állására tekintettel átmenetileg megközelíthető, figyelembe véve, hogy a szerződéses alapú szolgálat célja az ingatlan mindenkor megközelíthetőségének biztosítása volt. Amennyiben az elsődleges kérelem alaposnak bizonyul, az eshetőleges kereseti kérelmek szabálya szerint a másodlagos kereset vizsgálata szükségtelen. Az elsődleges kérelem sikertelensége esetén kell állást foglalni a másodlagos kérelemről, a szolgalmi út tényleges használata vagy használaton kívülisége mellett mérlegelve a közúttal való összekötöttség továbbra is fennálló hiányát.

Záró rész

[18] A hatályon kívül helyező rendelkezésre figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket: a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a felülvizsgálati értékre és a tényleges ügyvédi tevékenységre tekintettel meghatározott mértékű ügyvédi munkadíjat, valamint az alperesek által lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Kúria a rPp. 275.§ (4) bekezdése szerint csupán megállapította, azzal, hogy annak viseléséről a rPp. 275.§ (5) bekezdése alapján az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie.

Budapest, 2022. június 1.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Szabó Klára s.k. bíró