



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.258/2024/5.

A felperesek:

I. rendű felperes: I. r. felperes neve (I. r. felperes lakcíme)

II. rendű felperes: II. r. felperes neve (I. r. felperes lakcíme)

A felperesek meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Stern Sándor ügyvéd (ügyvéd címe)

Az alperes:

alperes neve (alperes székhelye)

Az alperes jogi képviselője:

Dr. Regős-Benák Edit kamarai jogtanácsos

A per tárgya:

Közhatalom gyakorlásával okozott kár megtérítése

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Szegedi Törvényszék 20.P.20.172/2022/76.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperesek, 20.P.20.172/2022/78.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 50 000 (ötvenezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tényállás

[1] A felperesek a város 1 neve, 2016. április 18. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolták a ingatlan 1 helyrajzi száma helyrajzi szám alatt felvett, a természetben ingatlan címe. faliszámú, 563 m² alapterületű, „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát személyenként egyenlő arányban, 6 400 000 forint vételárért a II. rendű felperes távoli rokonaitól, személy 1 neve és személy 2 neve, akik azt öröklés útján szerezték. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban állt a perben nem álló házaspár neve házaspár ingatlanrészével. A felperesek ingatlana a 160., a házaspár neve házaspár ingatlana a 162. faliszámot viselte. Az eladók részéről az ügyletet személy 1 neve készítette elő és bonyolította le, személy 3 neve ingatlanközvetítő közreműködésével.

[2] A szomszédos, ingatlan 2 helyrajzi száma, a természetben ingatlan 2 címe szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, 419 m² alapterületű ingatlan a perben nem álló személy 4 neve és házastársa, valamint személy 5 neve és házastársa osztatlan közös tulajdonában állt a felperesek tulajdonszerzésekor.

[3] A [2-3] bekezdés szerinti ingatlanok sorházat alkotnak. A ingatlan 2 közigazgatási számú ingatlan tulajdonosai a ingatlan 1 címe faliszámú ingatlan udvarán keresztül és a telekhatáron kialakított kapun áthaladva tudják megközelíteni a saját hátsó udvarukat, ahol kerékpár- és kukatárolójuk található. A ingatlan 2 szám alatti ingatlan kitűzési helyszínrajza szerint ennek az ingatlannak azért nincs közvetlen bejárási kapcsolata a saját hátsó udvarával az utcafront felől, mert a másik szomszédos épület melletti, korábban üres területet beépítették, ott garázst létesítettek.

[4] A 27108 számú telekkönyvi szemle „A” birtoklapján jegyzetként szerepel a következő szövegrész: „A .../. helyrajzi számú ingatlant terhelő bejárási útszolgalmi jog illeti

(lásd: 27076 számú betét C.3. sorszám)”. A telekkönyvi szemlénél hitelesítés dátumaként 1975. szeptember 2-i dátum szerepel. A .../. helyrajzi számon feltüntetett ingatlan a jelenleg ingatlan 1 címe faliszámú ingatlannak felelt meg akkoriban.

[5] A földhivatal a 10086/1972.07.11. számú határozatával jegyezte be a ingatlan 1 helyrajzi száma helyrajzi számú ingatlan papír alapú tulajdoni lapján III/5. sorszám alatt a ingatlan 2 helyrajzi száma ingatlan mindenkori tulajdonosa javára az útszolgalmi jogot, azonban a papír alapú tulajdoni lapok számítógépes adatállományba történő felvitele során, az 1990-es években digitálisan nem rögzítették ezt a bejegyzést.

[6] A jelen perben érintett ingatlan eladói tudtak arról, hogy a szomszédos (ingatlan 2 számú) ingatlan lakói a gazdasági udvaruk megközelítése érdekében átjárnak az ingatlanukon (például kukaürítés, kerékpár elhelyezés okán), azonban úgy gondolták, ez még a szüleik részéről egy szívességi használat biztosítása volt, a bejegyzett szolgalmi jog teherről nem tudtak, a szomszédok átjárásáról nem tájékoztatták az alpereseket az eladáskor.

[7] A ingatlan 2 szám alatti ingatlan tulajdonosai akkor értesültek a szolgalmi jog javukra és a szomszédos ingatlan terhére történő digitális formátumú bejegyzésének hiányáról, amikor a felperesek megvásárolták és birtokba vették az ingatlanhányaduknak megfelelő ház- és telekrészt. Nem sokkal ezután vita alakult ki a felperesek és a szomszédos ingatlan tulajdonosai között az átjárás miatt. A felperesek nem járultak hozzá peren kívül ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok e tekintetben kiigazításra kerüljenek, mert kétségbe vonták a szolgalmi alapítását, és annak szükségességét.

[8] A szomszédos ingatlan tulajdonosai végül 2016. októberében pert indítottak a felperesekkel és azok tulajdonostársaival szemben a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése érdekében. A Hódmezővásárhelyi Járásbíróság az 5.P.20.452/2017/9. számú, 2017. november 30. napján kelt – a Szegedi Törvényszék 4.Pf.20.001/2018/7. számú, 2018. május 9. napján kelt ítéletével helybenhagyott – ítélete útján megkereste a járási hivatal neve Járási Hivatala Földhivatali Osztályát aziránt, hogy az ingatlanügyi hatóság jegyezze be a bejárési útszolgalmi jogot a ingatlan 1 helyrajzi száma helyrajzi számú ingatlan digitalizált tulajdoni lapjára az ingatlan mindenkori birtokosai terhére, és a ingatlan 2 helyrajzi száma ingatlan mindenkori tulajdonosai javára. A jogerős ítélet a szolgalmi jog terjedelmét nem határozta meg. Az ítélet indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartás kiigazítási per alapja az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés körében vétett hibája, melynek kijavítása (kiigazítása) az útszolgalmi jog bejegyzésével történhet meg, ami törvényen alapult, mivel az adott ingatlan nincs összekötve megfelelő közúttal. Ettől eltérő kérdés az átjárási szolgalmi jog ítélettel történő létesítése, mely esetben a bíróságnak arról is rendelkeznie kell, az átjárást a jogosult az ingatlan melyik részén, milyen útvonalon és milyen terjedelemben gyakorolhatja. A kiigazítás 2018. július 10. napján került digitális formátumban átvezetésre a felperesek ingatlana tulajdoni lapján.

[9] A felperesek tulajdonát képező tulajdoni hányadot megtestesítő ingatlan 1 faliszámú ingatlan 1/2 ingatlanrésze) bejárési útszolgalmi joggal terhelt értéke a vételkor (2016. évben) 6 500 000 forint volt, mely a felperesek által a vételt követően végzett értéknövelő felújítási munkálatok figyelmen kívül hagyásával szakértő által megállapított ingatlanforgalmi érték.

A kereset

[10] A felperesek a keresetükben 2 000 000 forint tőkeösszeg, mint közigazgatási jogkörben okozott kár és perköltségeik megtérítésére kérték kötelezni az alperest. Indokolásként arra hivatkoztak, amikor 2016 áprilisában megvásárolták a tulajdoni hányadukat, nem tudtak arról, hogy az ingatlant átjárási útszolgálat terheli, mert az nem szerepelt a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban, az alperes ugyanis a tulajdoni lapok számítógépes adatállományba történő felvitele során technikai hibát vétett, és nem rögzítette a digitális nyilvántartásában a papír alapú tulajdoni lapon korábban már szereplő bejárési útszolgálatot. Utaltak arra, hogy utóbb – a szomszédos ingatlan tulajdonosai által indított per eredményeként – az ingatlanuk földhivatali nyilvántartásába bejegyzésre került a bejárési útszolgálat a jogerős ítélet alapján, ez pedig csökkentette annak forgalmi értékét, mely 2018. május 9-én, a másodfokú jogerős ítélet meghozatalának időpontjában szolgalmi jog terhelés nélkül 12 000 000 forintot, míg szolgalmi joggal terhelten már csak 10 000 000 forintot ért. A két összeg különbsége a kár, ami az alperes mulasztásával áll okozati összefüggésben. Jogalapként az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 349. § (1) bekezdés államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősségi szabályára hivatkoztak.

Az ellenkérelem

[11] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[12] Elsődlegesen azt jogalapjában és összecszerűségében is vitatta, másodlagosan – ha a kártérítési felelőssége megállapítható lenne – kármegosztást kért. Azt nem tagadta, hogy a papír alapú tulajdoni lapok 1990-es évek elején történt számítógépes adatállományba vitele során adminisztrációs hiba folytán elmaradt a bejárési szolgalmi jog felperesi ingatlan terhére történő bejegyzése és hogy ezt utóbb jogerős ítélet kiigazította az ingatlan-nyilvántartásban. Hangsúlyozta, a kártérítés megállapíthatóságának általános feltételein túl az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének további feltétele, hogy a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetve, hogy a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőséget igénybe vette a károsult. A felperesek az ítélet alapján hozott – 32315/2/2018.07.02. számú –, a szolgalmi jog bejegyzésére vonatkozó határozat ellen nem éltek rendes jogorvoslattal, a megjelölt kárfelelősség megállapíthatóságának egy szükséges feltétele hiányzik, hiszen a felperesek nem vették igénybe a rendes jogorvoslatot, amivel a kár elhárítható lett volna.

[13] Alperes érdemben kiemelte, nem törölték a vitatott bejárési szolgalmi jogot, az 2016-ban is fennállt, csak az elektronikus nyilvántartásban nem rögzítették, az a papír alapú tulajdoni lapon mindvégig szerepelt és az ingatlanok 1972. évtől kialakult, elfogadott használati rendjét sem befolyásolta ez a körülmény. A felperesi ingatlan mindenkor tulajdonosainak tudtával és beleegyezésével a szomszédos ingatlan tulajdonosai folyamatosan gyakorolták a szolgalmi jogot. Ha pedig a szolgalmi jog bejegyzése az ingatlan értékére bármilyen hatással is van, az már „beépült” abba, azt a felperesek tulajdonszerzésekor ekként figyelembe vették. Lényegében a fennálló szolgalmi jog került utóbb rögzítésre, ezért a bejegyzés további kárt nem okozhatott a felperesek számára. Szerinte a felperesek tudtak,

vagy elvárható gondos magatartás mellett tudniuk kellett az átjárási szolgalmról, amelyet a Hódmezővásárhelyi Járásbíróság ítéletének általa megjelölt megállapítása is alátámaszt. Másfelől hivatkozott arra, ha érte is kár a felpereseket, abba belenyugodtak, ezért azt kötelesek viselni az 1959. évi Ptk. 340. §-a és 342. § (2) bekezdése szerint.

[14] Ugyancsak lényeges, hogy a felperesek milyen tájékoztatást kaptak a vételkor az eladóktól. Ha az eladók nem adták meg a megfelelő tájékoztatást az eladáskor a felperesek részére a szolgalmi joggal kapcsolatosan, az nem az alperes terhére értékelhető mulasztás. Amikor az eladók megszerezték öröklés jogcímén a tulajdonjogot 1984-ben, még az ingatlan-nyilvántartás is tartalmazta az útszolgalmi jogot, másfelől lényeges, hogy 1971 óta családjuk használta az ingatlant, ezért a folyamatosan gyakorolt bejárásról tudomást kellett, hogy szerezzenek. Ily módon, ha érte is kár a felpereseket, az eladók abban közrehatottak.

[15] Alperes vitatta a kár összegét is, mert álláspontja szerint egyfelől a szolgalmi jog nem jelenthet 16,66%-os értékcsökkenést, hiszen csak átjárási útszolgalmról van szó, mely az 563 m²-nyi alapterületből csak 55 m²-t érint, ami a felperesek ½ tulajdoni hányadra vonatkoztatva 27,5 m² és az is csak a felperesek által gépkocsibejárására használt területet jelenti. Másfelől hivatkozott arra, nem lehet az ingatlan 2018. évi forgalmi értékével számolni – amikor a szolgalmi jog a bíróság kiigazítása folytán a digitális nyilvántartásba bejegyzésre került –, hiszen a szolgalmi jog már a kezdetektől fennállt, akkor is, amikor azt megvásárolták, csak éppen nem volt bejegyezve a digitális ingatlan-nyilvántartásban, ezért a vétel időpontjában kell vizsgálni a kár felmerültét.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és felpereseket kötelezte, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 100 000 forint perköltséget. A bíróság elsődlegesen arra tért ki, hogy a peres felek közös álláspontjával egyetértve az 1959. évi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni a perbeli jogvita eldöntése során. Ennek oka az, hogy a felperesek állított alperesi károkozó magatartás (mulasztás) bizonyosan még az 1990-es években történt.

[17] A bíróság továbbiakban ismertette az 1959-es Ptk. 349. § (1) bekezdés jelen perbeli kereset jogalapjára vonatkozó rendelkezéseit. Ez alapján azt az alperesi védekezést nem találta helytállónak, hogy az utólagos bejegyzésre vonatkozó közigazgatási határozattal szembeni jogorvoslati eljárás elmaradása mentesítené az alperest a kárfelelősség alól, hiszen az jogerős bírósági ítéleten alapult. Erre tekintettel szükséges volt a kereset érdemi vizsgálata abból a szempontból, hogy a nem vitásan bekövetkezett alperesi mulasztással okozati összefüggésben keletkezett-e kár a felperesek oldalán, illetve az alperesi hivatkozás szerint van-e helye kármegosztásnak.

[18] A bíróság ennek vizsgálata során abból indult ki, hogy a mulasztás a felpereseknek az ingatlan megvásárlásakor okozhatott kárt, amennyiben nem tudván a szolgalmi jogi teherről az ingatlanukat nem a szolgalmi jog figyelembevételével kialakított vételárért, hanem annál magasabb értéken vásárolták. A vételkori időpontra vetítetten kellett az értékmeghatározást elvégezni a későbbi felperesi beruházások figyelmen kívül hagyásával.

Erre nézve a bíróság szakértői bizonyítást folytatott le, és az aggálytalannak minősített szakértői vélemény alapján azt állapította meg, hogy a felperesi ingatlanhányadnak a szolgalmi úttal terhelt állapotú forgalmi értéke 2016 évi vételkor 6 500 000 forint volt. Ehhez képest a felperesek alacsonyabb összegért, 6 400 000 forintért vásárolták az ingatlanhányadot, ebből az következik, hogy az alperes mulasztásával összefüggésben nem érte kár őket.

[19] Mindezekén túl megjegyezte a törvényszék, hogy a papír alapú ingatlan-nyilvántartási adatok között mindvégig szerepelt a szolgalmi jog, az csak a digitalizált nyilvántartásból maradt ki. A pervesztes felpereseket terhelő perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a pertárgyérték alapulvételével határozta meg.

A felperesek fellebbezése és az alperes fellebbezési ellenkérelme

[20] Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és az alperes 2 millió forint kártérítésben való marasztalását, mely után késedelmi kamatigényt is érvényesíteni kívántak. A másodlagos fellebbezési kérelem az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

[21] Felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen állapította meg és az abból levont jogi következtetése sem helytálló. Kérték, hogy az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdés a), c) és d) pontjaiban rögzített felülbírálati jogkörben eljárva bírálja felül az elsőfokú bíróság ítéletét. Anyagi és eljárási jogszabálysértésekre hivatkozva előadták, a bíróság tévesen fogadta el – az álláspontjuk szerint – aggályos szakvéleményt ítélezése alapjául, figyelmen kívül hagyta a 69. sorszámú észrevételben részletesen kifejtett, a szakvélemény tévességével kapcsolatos álláspontjukat. A szakértő nem ismerte meg kellőképpen a periratokat, személy 6 neve földmérő vázrajzát alapul véve foglalt állást, jóllehet, az jóval későbbi, mint a szerződéskötés időpontja volt. A vázrajz a szerződéskötéskor nem állt rendelkezésre, az az ingatlan-nyilvántartás kiigazítási per kapcsán készült és a Hódmezővásárhelyi Járásbírósághoz került beadásra.

[22] Kérték figyelembe venni, a tanúvallomások azt támasztják alá, hogy az eladók, illetve az ingatlanközvetítő egyáltalán nem tudtak az ingatlant terhelő útszolgalmi jogról. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva akként került sor az adásvételre, hogy a felek egyaránt úgy tekintették, az ingatlan tehermentes. Az ingatlan megvételéhez felvett kölcsön kapcsán a pénzügyi szakértő is vizsgálta az ingatlant és ő is tehermentes ingatlanforgalmi értéket fogadott meg. A tényálláshoz tartozik, hogy az ingatlan hosszú évek óta lakatlan volt, az eladók ezért sem tudtak arról, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosai átjárásra használják annak egy részét.

[23] A szakvélemény aggályosságához tartozóan felperesek kifogásolták, hogy a szakértő nem megfelelő összehasonlító adatokat vett figyelembe, azok nem alkalmasak a perbeli ingatlan értékének meghatározásához. A szakértő által közepesnek minősített műszaki állapothoz képest valójában az ingatlan jóval rosszabb műszaki állapotú volt az adásvétel időpontjában, mivel abban a 2010-es évet követő 6 év során senki sem lakott. A káridőpontot tekintve 2018. május 10. napját kérték irányadóként figyelembe venni, továbbá azt a logikai levezetést, hogy tehermentesként az ingatlan 6 400 000 forintos vételárért kelt el, ehhez képest az utóbb kiderült szolgalmi jog olyan teher, amely mindenképpen az ingatlan értékét csökkenti. Az ezzel ellentétes szakértői állásfoglalás a logika szabályába ütközik, ezért a szakvélemény aggályos. Kérték analógia levonását a Szegedi Törvényszék 102.K.70035/2022. számú ügyben lefolytatott szakértői bizonyítással, ahol is a szolgalmi jog miatti értékcsökkenés 20-35% közötti arányban került meghatározásra.

[24] Jelen perbeli szakvélemény aggályossága miatt új szakértő kirendelése válik szükségessé, erre tekintettel terjesztették elő az ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítása iránti fellebbezési kérelmüket. Végezetül megjegyezték, idegen személyek gyakori átjárása a lakásuk előtt az intimszféra megsértését okozza, melyet a Kúria gyakorlata ugyancsak értékcsökkentő hatásként vesz figyelembe.

[25] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság helyesen vette figyelembe a perben lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként készült ingatlanforgalmi szakvéleményt, mely 6 400 000 forint vételárat talált elfogadhatónak a 2016-ban realizálódott ingatlan piaci árak alapján a bejárasi útszolgalmi joggal terhelt forgalmi értéként. A szakértő a felperesi észrevételeket írásban, tételesen cáfolta, szakvéleményét ezek ismeretében is változatlanul fenntartotta. Az aggálytalan szakértői vélemény alátámasztotta azon alperesi álláspontot, hogy az azonos kialakításnál fogva a környékbeli ingatlanokhoz hasonlóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett bejárasi útszolgalmi jog lényegében beépült az ingatlan értékébe.

[26] A szolgalmi jog a vétel időpontjában is fennállt, a papír alapú ingatlan-nyilvántartási adatok között mindvégig szerepelt. Az utólag lefolytatott perben nem új jog létesítésére került sor, hanem a nyilvántartás kiigazítása történt meg. A szakvélemény alapján az állapítható meg, hogy kár nem érte a felpereseket, ezért kártérítésre kötelezésnek sem lehet helye. Az alperes megjegyezte továbbá, az elsőfokú eljárásban a felperesek a tőkeösszeg után késedelmi kamatigényt nem érvényesítettek, ehhez képest a fellebbezésben már ilyen járulékok iránti igény is szerepel.

[27] A felperesek az alperesi beadványra további észrevételt tettek, melyben fenntartották fellebbezési álláspontjukat. A szakvéleményt szakmaiatlannak minősítették elsősorban azért, mert a szolgalmi joggal terhelt ingatlan nem képviselhet nagyobb értéket, mint egy tehermentes ingatlan. E szakértői megállapítás tarthatatlan. Az alperes kereset elutasítására irányuló kérelme a Pp. szabályai szerint nem teljesíthető.

Az ítéltábla döntésének indokai

[28] A felperesek fellebbezése alaptalan.

[29] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. §-a egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen körben bírálhatja el az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és minősítésének joga, amely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének a megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg, és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezés okát és annak indokait a félnek egyértelműen meg kell határoznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést, és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit, az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

[30] A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon, a kifogásolt rendelkezést vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül [Pp. 371. § b) pont], továbbá azt az anyagi vagy eljárási jogszabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[31] A jelen esetben a felperesek fellebbezési kérelme elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és az alperes kereset szerinti marasztalására irányult azzal, hogy kérték a 2 millió forint tőkekövetelés után 2018. május 10. napjától a kifizetésig esedékes törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére is kötelezni az alperest. A másodlagos fellebbezési kérelem az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és ugyanennek a bíróságnak új eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítása volt.

[32] A Pp. 373. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben és a másodfokú eljárás során – a (2)-(5) bekezdésben foglalt kivételekkel – a keresetet, a viszontkeresetet és a beszámítást, illetve az ellenkérelmet megváltoztatni nem lehet, utólagos bizonyításnak nincs helye. A kereset-, illetve ellenkérelem-változtatást elutasító végzést a másodfokú bíróság legkésőbb az ítéletben vagy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyező végzésében indokolja.

A (2) bekezdés értelmében a fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna.

A (3) bekezdés szerint kereset- és ellenkérelem-változtatásnak akkor van helye, ha az a (2) bekezdés szerinti ténnyel áll közvetlen okozati összefüggésben. A fél akkor terjeszthet elő új bizonyítási indítványt, illetve bocsáthat rendelkezésre további bizonyítási eszközt, ha az a (2) bekezdés szerinti tény bizonyítására, vagy a keresete, ellenkérelme alapjául korábban hivatkozott tény bizonyítására szolgál, feltéve, hogy az önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a tudomására vagy keletkezett.

A (4) bekezdés alapján, ha az elsőfokú bíróság a felekkel előzetesen nem közölte az ítéletben hivatalból figyelembe vett tényt vagy a felektől eltérő jogszabály értelmezését, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérési szándékát, a fél a fellebbezésben, a csatlakozó fellebbezésben vagy a fellebbezési ellenkérelemben ezzel összefüggő kereset-, illetve ellenkérelem-változtatással élhet, utólagos bizonyítást ajánlhat fel.

Az (5) bekezdés értelmében, ha a másodfokú bíróság közöl a felekkel általa hivatalból észlelt tényt vagy a felektől és az elsőfokú bíróságtól is eltérő jogértelmezést, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérés szükségességét, a fél ezzel összefüggő kereset-, illetve ellenkérelem-változtatással élhet, utólagos bizonyítást ajánlhat fel.

[33] Az alperes ellenkérelmében helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperesek fellebbezési kérelmükben a Pp. ismertetett rendelkezései ellenére, keresetüket megváltoztatva a tőkekövetelésük után késedelmi kamatkövetelést is érvényesíteni kívántak anélkül, hogy az azt lehetővé tevő körülményre hivatkoztak volna. A meg nem engedett keresetváltoztatást az ítéletábra az 5. számú tárgyalási jegyzőkönyvében rögzítettek szerint visszautasította, e végzését jelen ítéletben az előbbieken kifejtettek szerint indokolta. A felperesek nem hivatkoztak a Pp. 373. § (2) - (5) bekezdésében foglalt olyan kivételre, amely megengedhetővé tenné számukra a kereset másodfokú eljárásban történő megváltoztatását, ilyen állítást az alperes fellebbezési ellenkérelmére előadott észrevételükben sem tettek.

[34] A továbbiakban az ítéletábra a figyelembe veendő fellebbezési kérelmek elbírálására tér át. A Pp. 383. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság – ha az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény rendelkezései szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt.

[35] Az előbbiekből következik, amennyiben a fellebbező fél az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és hatályon kívül helyezését is kéri, a bíróságnak elsődlegesen a hatályon kívül helyezésről kell döntenie, és csupán ezen kérelem megalapozatlansága esetén kell érdemben foglalkoznia az ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelemmel.

[36] A felperesek fellebbezésük indoklásában elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság a megállapított tényekből helytelen következtetésre jutott, a bizonyítás eredményét okszerűtlenül minősítette, amelynek alapvető oka az aggályos szakértői vélemény volt. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatását új szakértő kirendelésével, illetőleg új szakértői vélemény elkészítésének szükségességével indokolták.

[37] A Pp. 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításának és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg.

[38] Amennyiben valamelyik fél vitatja a bíróság Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti értékelésének helyességét, okszerűségét, úgy ennek vizsgálata a bírói gyakorlat szerint a fellebbezés érdemi elbírálására vonatkozó kérdés, így az ítéletábrának is azt kellett vizsgálnia,

hogy az elsőfokú bíróság helyesen értékelte-e, illetve vette ítélezése alapjául a peres eljárásban készült ingatlanforgalmi szakértői véleményt, abból helytálló jogi következtetésekre jutott-e, ellenkező esetben indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése.

[39] A felperesek fellebbezésükben részben megismételték az elsőfokú eljárásban 69. sorszámú észrevételükben tett tényállításaikat, és továbbra is kifogásolták, hogy a szakértő személy 6 neve földmérő által az adásvételt követően készített változási vázrajzot vette alapul a szolgalmi jog mértékének a meghatározása során. Ugyancsak kifogásolták, hogy a szakértő úgy hivatkozott a perbeli ingatlanra, hogy azt szolgalmi joggal terhelten vásárolták meg. Szintén vitatták a szakértő azon kijelentését, hogy közepesnél gyengébb műszaki állapotú volt az adásvétel időpontjában az ingatlan, mivel álláspontjuk szerint – tekintettel arra, hogy mintegy 6 éven keresztül az adásvételt megelőzően nem lakták az ingatlant – az igen rossz műszaki állapotban volt. Véleményük szerint tévesen került meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke az adásvétel időpontjában, mivel helyesen 2018. május 10. napján a szolgalmi jog bejegyzését kiigazításként helybenhagyó másodfokú jogerős ítélet meghozatala időpontjával megegyezően kellett volna meghatároznia a szakértőnek az ingatlan forgalmi értékét. Mindezek mellett a felperesek arra is hivatkoztak, hogy az ingatlanforgalmi szakértő különböző összehasonlító adatokat sorolt fel, azonban azok a perbeli ingatlan adottságaitól eltértek, az összehasonlító adatok nem voltak alkalmasak az érték meghatározására. Ez utóbbi tényállítást, valamint a Szegedi Törvényszék 102.K.70035/2022. számú ügyben eljáró szakértő véleményére történő hivatkozást azonban a felperesek csupán a fellebbezésükben fejtették ki, az elsőfokú eljárásban a szakértői véleményre tett észrevételükben ezt nem adták elő.

[40] A Pp. 373. § (2) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibájából kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna. A felperesek nem hivatkoztak arra, hogy az előbbi tények csupán az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutottak volna tudomásukra, ezért ezen utóbbi két hivatkozásukat a szakértői véleménnyel szemben az ítéltábla nem vette figyelembe.

[41] Ami a szakvélemény perbeli felhasználhatóságát, illetve bizonyító erejét illeti, az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen minősítette aggálytalannak az ingatlanforgalmi szakértő véleményét, és abból a perbeli jogvita eldöntésére vonatkozóan helytálló jogi következtetésre jutott, megállapításával az ítéltábla is egyetért. Az érdemben figyelembe vehető fellebbezési hivatkozások kapcsán az alábbiakra mutat rá.

[42] A felek egyezően nyilatkoztak arról, hogy a szolgalmi jog a digitalizáció során az alperes mulasztása miatt nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Helytállóan határozta meg az elsőfokú bíróság, hogy erre figyelemmel azt kellett a perben vizsgálni, az alperesi mulasztással okozati összefüggésben keletkezett-e kára a felpereseknek. E körben helyesen indult ki abból, hogy abban az esetben érhetne kár a felpereseket, amennyiben az ingatlan szolgalmi joggal terhelt értékénél magasabb összegű vételárért vásárolták meg az ingatlant; ennek eldöntéséhez a felperesek kérelmére ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki.

[43] A szakértő a bíróság által feltett kérdésekre helytálló válaszokat adott. A bíróság első kérdése a szolgalmi jog *mértékének* meghatározására irányult, ez azonban független az ingatlan tulajdonjogának változásától, ezért jogszerűen használhatta fel a szakértő a perbeli adásvételt követően készült, ehhez kapcsolódó vázrajzot. Ennek a kérdésnek azért van jelentősége, mert a szolgalmi jog nem tekinthető olyan, az ingatlant érintő önálló vagyoni értékkel rendelkező jognak, melynek értéke az ingatlantól függetlenül külön meghatározható lenne, mint pl. a haszonélvezeti jog. Egy bejegyzett szolgalom ugyanakkor nyilvánvalóan csökkenti az ingatlan forgalmi értékét, ez azonban egyedi jellegű, a szolgalmi jog típusától és annak az ingatlan használatát korlátozó mértékétől függően jelentősen eltérő lehet. Az értékcsökkenés mértékének megállapításakor a szolgáló telek értékét azzal az értékkel kell egybevetni, amit az ingatlan az egyedi adott szolgalmi joggal való teher nélkül képviselne (BH1987. 161 számú eseti döntés). Ennek meghatározása érdekében a szakértő összehasonlító adatként a perbeli ingatlannal azonos utcában fekvő, hasonló adottságú ingatlanokat választotta ki; a kisebb eltérések miatt korrekciós tényezőket alkalmazott és ezekre figyelemmel határozta meg a perbeli ingatlan szolgalmi joggal terhelt forgalmi értékét. A szakértői vélemény, mint ítélezés alapjául szolgáló érdemi bizonyíték értékelése kapcsán az ítéltábla külön hangsúlyozza, a perbeli ingatlan esetében lehetőség volt a piaci összehasonlító értékelés alkalmazására, mivel az ingatlannal egy utcában fekvő, lényegében egyező adottságú más ingatlanokra (sorházak) vonatkozó tranzakciós adatok a szakértő rendelkezésére álltak (63. sorszámú szakvélemény 10. oldal 4.2. pont, 11. oldal 4.3. számú táblázat). Ez mindenképpen irányadó, aktuális piaci érték meghatározást tett lehetővé, külön tekintettel arra is, hogy az összehasonlító adatként figyelembe vett ingatlanok ugyanolyan átjárási szolgálommal terheltek, mint a perbeli.

[44] Az elsőfokú bíróság helyesen tette a szakértő feladatául a forgalmi érték 2016 évre vonatkozó, szolgalmi joggal terhelt történő meghatározását. Az alperes jogellenes magatartására az adásvételt megelőzően került sor, de a szolgalmi jog a felperesek, illetőleg az eladók ezzel kapcsolatos ismeretétől függetlenül az adásvétel időpontjában bizonyosan fennállt. Megjegyzendő, a Szegedi Törvényszék a 4.Pf.20.001/2018/7. számú jogerős ítéletében nem a szolgalmi jog bejegyzéséről rendelkezett jogerős döntésében, hanem az ingatlan-nyilvántartás kiigazításáról, azaz a már fennálló jog utólagos, visszamenő hatállyal történő bejegyzéséről. Nem a szolgalmi jog digitális bejegyzésének pótlása okozott értékcsökkenést az ingatlanban, hanem az 1970-es évek óta kialakult tényleges használati mód, mely lehetővé tette a szomszédos ingatlanban lakó tulajdonosoknak a felperesi ingatlan egy meghatározott, kijelölt útvonalon történő használatát a saját hátsó udvaruk megközelítése érdekében. Az, hogy ezt a vételár meghatározásakor a felek alkujuk során figyelembe vették-e, a felperesek kárigénye szempontjából azért irreleváns, mert az ügyletkötés időpontjában, 2016-ban a hasonló fekvésű, adottságú ingatlanokra vonatkozóan kialakult – szolgalmi joggal terhelt – lakóingatlanok ár- és értékviszonyait kellett alapul venni, ahogy ezt a bírói kirendelés alapján a szakértő helyesen megtette.

[45] A szakértő által megállapított 6 500 000 forint forgalmi érték és a perbeli adásvételben a felek által meghatározott 6 400 000 forintos vételár azt mutatja, hogy a szolgalmi joggal terhelt akkori forgalmi értékhez képest ténylegesen 100 000 forinttal olcsóbban jutottak hozzá a perbeli ingatlanhoz a felperesek. Ez azonban a felperesek állításától eltérően azért nem észszerűtlen, logikátlan megállapítás, mert a perbeli ingatlan 2016-os eladásakor a vételár kialakítása nem feltétlenül csak az ingatlan – felperesek állítása szerint általuk nem ismert – szolgalmi joggal való terheltségétől függött, hanem adott esetben más tényezők, így pl. annak folyamatosan romló műszaki állapota vagy az eladók fokozott

érdeke az akkor már 6 éve üresen álló ingatlan mielőbbi értékesítése iránt is befolyásolhatták a vételár összegét, amely az adásvételnél eljáró felek szabad „alkuja” nyomán, saját érdekeik mentén, a kölcsönösen elfogadott üzleti szándékuk eredményeként alakult ki.

[46] Az előbbiekre figyelemmel helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az aggálytalan szakértői vélemény alapján, hogy a felpereseket nem érte kár a perbeli ingatlan megvásárlásakor az alperesi mulasztás folytán, különös tekintettel arra, hogy a számukra kedvező alkufolyamat eredményeként olyan alacsony vételárért jutottak az ingatlanhoz, mely végső soron a helyben, 2016-ban kialakult piaci viszonyok között, az ingatlan átjárási szolgálommal terhelt értékénél is alacsonyabb összegben került meghatározásra. Az egyedi üzleti alku eredményeként tehát a helyben kialakult olyan piaci értékviszonyokhoz igazodtak a felek – anélkül, hogy tisztázták volna a szolgalmi jog fennálltának kérdését –, amely a szolgalmi jog értékcsökkentő hatását is magában foglaló vételárat eredményezett. Ilyen jogi értelemben fogadható el az a szakértői megállapítás, hogy a szolgalmi jog értékcsökkentő hatása lényegében „beépült” a vételár kialakításába.

[47] A kifejtett indokolásbeli kiegészítések alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésére figyelemmel helybenhagyta.

[49] Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a jogi képviselővel eljáró, írásbeli ellenkérelmet előterjesztő alperes másodfokú eljárási költségeinek megtérítésére, melynek összegét az ítéltábla a munkadíj felszámítás

alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont, (5) bekezdése, valamint a 4. §-a alapján állapította meg.

Szeged, 2024. december 12.

Dr. Hámori Attila s.k.
a tanács elnöke

Dr. Dobler László s.k.
előadó bíró táblabíró

Dr. Tolna András s.k.