



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

részítése

Az ügy száma: Pfv.I.20.783/2020/4.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró

Dr. Varga Edit bíró

A felperes: felperes

(cím)

A felperes képviselője: Dr. Szöllősi József ügyvéd

(cím1)

Az alperesek: alperes II. rendű

(cím2)

alperes1 III. rendű

(cím2)

alperes2 VI. rendű

(cím3)

Az alperesek képviselője: dr. Czárán István ügyvéd II.-III. rendű alperesekért

(cím4)

A per tárgya: szolgalmi jog elbirtoklása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II., III. rendű alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.704/2019/10. részítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Veszprémi Járásbíróság 15.P.20.749/2017/32. részítélet

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.704/2019/10. számú részítéletét – felülvizsgálattal támadott részében – hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság részítéletét az elsődleges kereset tárgyában helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a 75.000 (hetvenötezer) forint le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Kötelezi a II.-III. rendű alpereseket, hogy mint együttes kötelezettek leletezés terhével rójanak le további 55.000 (ötvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.-III. rendű alpereseknek 400.000 (négysszázezer) forint együttes másodfokú perköltséget és felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes fellebbezése folytán felmerült 100.000 (százezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység belterület helyrajzi szám ingatlannak – amely természetben helység, utca, házszám alatt található – a II., III. rendű alperesek 1/4-1/4 arányban, míg a VI. rendű alperes 2/4 arányban tulajdonosai. Az ingatlan közvetlenül határos a belterület helyrajzi szám1 – természetben helység, utca, házszám1 alatti – ingatlannal, mely 2/3 részben a felperes (korábbi I. rendű felperes), míg 1/3 részben N M (korábbi II. rendű felperes) tulajdona volt, amelyet 1989-ben öröklés jogcímén szereztek. A közös tulajdon megszüntetését követően az ingatlan 1/1 tulajdonosa a felperes. Az helyrajzi szám ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jog nem terheli.

[2] A II.-III. rendű alperesek 1999. október 21-én adásvétel jogcímén szereztek tulajdonjogot az helyrajzi szám ingatlanban, a szerződés nem tartalmazott arra vonatkozó utalást, hogy az ingatlant szolgalmi jog terhelné, Sz Lné eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalt.

[3] A II.-III. rendű alperesek tulajdonszerzése idején a felperesek – akik testvérek – már nem laktak az helyrajzi szám1 ingatlanban, a II.-III. rendű alperesek sem használták életvitelszerűen az ingatlant. Az helyrajzi szám ingatlan a II.-III. rendű alperesek tulajdonszerzése idején elhanyagolt állapotban volt, ugyancsak az ingatlanon lévő bejáró út is, vállig érő csalán és parlagfű borította a területet, a romos melléképületbe hajléktalan személyek költöztek. A főépület műemléki védelem alatt áll, annak állagromlása miatt kialakult közvetlen életveszély miatt a helységi Járási Hivatal indítványára a katasztrófavédelmi hatóság 2015-ben elrendelte az ingatlan lezárását a veszélyhelyzet megszüntetése érdekében. Ezt követően 2015 októberében a II.-III. rendű alperesek USB lapból álló kerítésszakaszt létesítettek az helyrajzi szám ingatlan és a utca határára, továbbá az helyrajzi szám1 és helyrajzi szám ingatlan határára is. Ezt követően ebből az irányból nem volt megközelíthető a felperesi ingatlan.

[4] A VI. rendű alperes árverési vétel címén 2018. április 4-én szerzett tulajdonjogot az helyrajzi szám ingatlanban.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes (a közös tulajdon per tartama alatt bekövetkezett megszüntetése előtt az I. és II. rendű felperes) a módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az helyrajzi szám ingatlan terhére átjárási szolgalmat szerzett elbirtoklás jogcímén az helyrajzi szám1 ingatlan javára a csatolt változási vázrajznak megfelelően. A II.-III. és VI. rendű alperesek tűrésre kötelezése mellett kérte annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:160. § és az 5:161. § (3) bekezdésére alapítottan. Másodlagos kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság kötelezze a II.-III. rendű alpereseket az általuk létesített két kerítésszakasz lebontására – jogcímként a Ptk. 5:160. § (2) bekezdését jelölte meg –, harmadlagos keresete 6.000.000 forint kártérítés megfizetésére irányult.

[6] A felperesi hivatkozás szerint a családjuk 1947-től kezdődően az helyrajzi szám ingatlanon keresztül közelítette meg az ingatlanukat, ugyancsak ezen az úton jártak be a utca 9/B., C., és D. számú ingatlanok mindenkori birtokosai is. Azzal, hogy a II.-III. rendű alperesek 2015 októberében a területen kerítést létesítettek, figyelmen kívül hagyták az évtizedek óta fennálló helyzetet, ezáltal megakadályozták azt, hogy a(z I. és II. rendű) felperes a utca irányából megközelíthesse ingatlanát. Ennek következtében az ingatlanukban a viharok által okozott károkat helyrehozni nem tudták, ingatlanuk nagyméretű munkagépekkel megközelíthetatlenné vált, ezért abban a fenti összegű kár keletkezett.

[7] A II.-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme valamennyi kereset elutasítására irányult, arra hivatkoztak, hogy velük, mint az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzőkkel szemben a felperes(ek) elbirtoklásra nem hivatkozhatnak. Állították, hogy nem tudtak arról, hogy a felperesek az ingatlanukon átjárnak, a jogelődjük nem tájékoztatta őket arról, hogy az helyrajzi szám ingatlant bármilyen telki szolgálatom terhelné, az adásvételi szerződéskötés idején a felperesi ingatlan üresen állt. Előadták, hogy 2015 októberében az épület állagmegóvása érdekében kerítették körbe az ingatlant. Vítatták, hogy a felperesi ingatlanában bekövetkezett állagromlás okozati összefüggésben állna a kerítésszakasz létesítésével.

[8] A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú részítélet

[9] Az elsőfokú bíróság az I. rendű és a IV.-V. rendű alperesek vonatkozásában a pert megszüntette. Az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmeket a kártérítés iránti kereseti kérelemtől elkülönítette, majd részítéletével az átjárási szolgálatom elbirtoklására és a kerítés elbontására irányuló kereseteket elutasította. Indokolása szerint a felperesek ingatlanai a utca1 felől gyalogosan és személygépkocsival is megközelíthető, ezáltal megfelelő közútkapcsolattal rendelkezik. A felpereseket terhelte a szolgálatom szerű használat bizonyításának kötelezettsége, ugyanakkor bizonyítási indítványuk kizárólag arra irányult, hogy a II.-III. rendű alperesek tulajdonszerzése előtt a utca2 az ingatlanukat akadálymentesen meg tudták közelíteni, azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez irreleváns, ezért a bizonyítási eljárás lefolytatását e körben mellőzte. Annak tulajdonított jelentőséget, hogy a II.-III. rendű alperesek tulajdonszerzésekor – nem vitatottan – a bejárásra korábban használt utat felverte a gaz, a melléképületbe hajléktalanok költöztek, a felperesi ingatlant pedig senki nem lakta.

[10] Az elsőfokú bíróság mindezekből a körülményekből arra a következtetésre jutott, hogy a II.-III. rendű alpereseknek a vételkor nem lehetett tudomása arról, hogy a felperesek, vagy más személyek szolgálatom szerűen átjárnak az ingatlanukon, az eladó erre vonatkozóan tájékoztatást nem adott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgálatmi jog nem volt. E bizonyítékok együttes értékelése eredményeként úgy foglalt állást, hogy a felperesek a szolgálatom elbirtoklására alappal nem hivatkozhatnak.

[11] Az elsőfokú bíróság rámutatott továbbá arra, hogy a felperesek törvényen alapuló szolgálatom fennállására nem hivatkoztak, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt keresetet nem terjesztettek elő, a Ptk. 5:160. § (2) bekezdését kizárólag a kerítések

elbontására irányuló másodlagos kereseti kérelmük jogcímeiként hívták fel, amely helyesen a birtokháborítás szabályai alapján lett volna elbíráható. Tekintettel azonban arra, hogy szolgalmat elbirtoklás útján nem szereztek, a kerítések jogalap nélküli létesítése sem volt megállapítható, így az elsőfokú bíróság azok lebontására irányuló másodlagos keresetet is elutasította.

[12] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az általa felvett részbizonyítás – helyszíni tárgyalás – adatai alapján kiegészítette azzal, hogy a utca1 zsákutca, az utca végéről idegen ingatlanra van zárt kapus bejárás, a felperesek ingatlana csak ezen és több más ingatlanon keresztül lenne megközelíthető.

[13] Kiegészítette továbbá a tényállást azzal, hogy a felperesek időközben a közös tulajdont megszüntették, az helyrajzi szám1 ingatlan I. rendű felperes kizárólagos tulajdona lett, a perben a továbbiakban az I. rendű felperes felperesként jár el.

[14] A másodfokú bíróság az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetést vont le. Résztételeivel az elsőfokú bíróság résztételeit részben megváltoztatta és megállapította, hogy a felperes – korábbi I. rendű felperes – tulajdonát képező helységi szám helyrajzi szám alatti ingatlan mindenkori birtokosát megilleti a helységi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlan mindenkori birtokosát terhelő és gyalogos átjárásra jogosító szolgalom a 2.Pf.20.266/2019/7. sorszámú változási vázrajzon II. sorszámmal megjelölt terület vonatkozásában. Megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot az átjárási szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Az alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte.

[15] A kerítés lebontására irányuló keresetet elutasító rendelkezést hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[16] A másodfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlanok bár külön helyrajzi szám alatt vannak, azonban a felépítmények összeépültek, közúti összeköttetése pedig kizárólag az helyrajzi szám ingatlanának van. A csatolt változási vázrajz szerint a felperesek ingatlana közúti összeköttetéssel semmilyen irányból nem rendelkezik, a utca1 utcából nyíló idegen ingatlanokon keresztül lehetséges csupán az átjárás.

[17] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően arra a meggyőződésre jutott, hogy a II.-III. rendű alperesek az adásvételi szerződés megkötésekor nem a megfelelő körülményekkel jártak el, ugyanis látniuk kellett az utcafronti kerítés hiányát, a két lakás összeépülését és a közöttük lévő zárható kapus kerítést, ezért nem minősülnek jóhiszemű ellenérték fejében szerzőknek. Rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (5) bekezdésében foglaltakra alapította résztételeit és a szolgalmos használat megvalósulását ténylegesen már nem is vizsgálta, ugyanakkor a szükséges peradatok birtokában a másodfokú bíróság e körben tényként állapította meg, hogy sem az I.-II. rendű alperesek, sem a felperesek nem laktak életvitelszerűen az ingatlanukat, azokat rendszeresen nem használták és nem is hasznosították. Ugyanakkor utalva az egységes bírói gyakorlatra (a Kúria

Pfv.I.20.727/2014/10. számú határozatára) úgy foglalt állást, hogy a felperesek ingatlanban való tartózkodásának alkalmi jellege a szolgalmoszerű használatot és a telki szolgalmos elbirtoklását nem zárja ki, jelentősége annak van, hogy a bejárás minden esetben az alperesek ingatlanán keresztül valósult meg. A kifejtettek szerint a szolgalmoszerű használat független a használat gyakoriságától és annak sincs jelentősége, hogy a felpereseken kívül még néhány más ingatlanbirtokos is keresztüljárt az alperesek ingatlanán, ez ugyanis nem tekinthető a nagyközönség számára megnyitott használatnak. Mivel a szolgalmos elbirtoklása csak a tényleges használatnak megfelelő lehet és a felperes gépjárművel való használatot nem állított, nem is bizonyított, kizárólag gyalogos átjárásra állapította meg a szolgalmos elbirtoklását.

[18] A másodfokú bíróság kiemelte, hogy bár a felperesek állították, hogy jogelődjük ingatlanvásárlásától kezdődően 1947-től fennállt a szolgalmoszerű átjárás, nem kérték a jogelődök elbirtoklási idejének a számítását, ebből következően a másodfokú bíróság 1989-től, tulajdonszerzésüktől kezdődően számította a szolgalmos elbirtoklásához szükséges 10 évet a régi Ptk. 168. § (2) bekezdése szerint, amely 1999 évre letelt, következésképpen még az alperesek megszerzése előtt bekövetkezett a Ptk. 5:161. § (3) bekezdése szerint. Ha pedig a Ptk. rendelkezései szerint 15 év háborítatlan szolgalmoszerű használat szükséges a szolgalmos elbirtoklásához, az alperesek tiltakozásának hiányában az 2004-ben bekövetkezett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[19] A jogerős részítélet ellen a II.-III. rendű alperesek (továbbiakban: alperesek) éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását, másodlagosan az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős részítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 163. § (2) bekezdésére, 164. § (1) bekezdésére, 206. § (1) bekezdésére és a 215. §-ba ütköző módon jogszabálysértő. A bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, részben iratellenesen megállapított tényállásra alapított jogerős részítéleti döntés téves, a másodfokú bíróság helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a telki szolgalmos elbirtoklása bekövetkezett.

[20] Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az alperesek az adásvételi szerződés megkötésekor nem jártak el körültekintően és ennek hiányában nem tekinthetők az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőknek. Ezzel szemben a felperes nyilatkozata szerint is az helyrajzi szám ingatlan gazos volt, a csalán és parlagfű vállig ért. Ilyen körülmények között az alperesek részéről fel sem merült, hogy a szomszédos üresen álló ingatlanba bárki az általuk megvásárolni szándékozott ingatlanon keresztül járna be.

[21] Felülvizsgálati érvelésük szerint semmilyen bizonyíték nem támasztja alá a felperesek szolgalmoszerű használatát, nincs adat arra sem, hogy az alperesek jogelődei a felperesek átjárását engedték, avagy tiltakoztak-e az ellen. A bizonyítékokból – álláspontjuk szerint – tévesen jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy a tulajdonszerzésük időpontjában a felperes elbirtoklása bekövetkezett. Iratellenesen jutott továbbá arra a következtetésre a másodfokú bíróság, hogy az alperesek az átjárás ellen nem tiltakoztak, a keresettel szemben benyújtott ellenkérelmük ennek minősül. A felpereseket terhelte annak

bizonyítása, hogy az alperesek ingatlanán keresztül szolgalmoszerűen jártak át, a másodfokú bíróságnak ezen ténymegállapítását semmilyen bizonyíték nem támasztja alá. A felperes egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tett a tekintetben, hogy a perbeli ingatlan 1999-2000 években teljesen átlátható volt, azon egy művelt, rendezett, kb. 2,5 méter széles bejáró út volt (18. sorszámú jegyzőkönyv), ezzel szemben a 32. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltak szerint bírói kérdésre kijelentette, hogy amikor az alperesek az ingatlant megvásárolták, ott elviselhetetlen állapotok uralkodtak. A felperes szavahihetőnek nem tekinthető, magatartása ellentétes a jóhiszemű pervitel követelményeivel.

[22] Végül az alperesek rámutattak arra, hogy a felperes a vázrajz II. részének középső, 1 méter szélességű sávjában kérte a szolgalom megállapítását, ezzel szemben a másodfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedve 3,5 méter széles területre állapította meg a gyalogos szolgalom elbirtoklását.

[23] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályban való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

[25] A Kúria – a régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint – kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a jogerős írásítéletet, azaz a felülvizsgálat az elsődleges kereseti kérelmet elbíráló részítéleti rendelkezésre terjedt ki.

[26] A Kúria előjáróban leszögezi, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-a értelmében az adott jogvitára a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

[27] A régi Ptk. a szolgalom megszerzésének három módját szabályozza, ezek a törvényen alapuló szolgalom: szükségbeli út (167. §), a szolgalom alapítása szerződéssel [168. § (1) bekezdés] és az elbirtoklás [168. § (2) bekezdés]. A Kúria rámutat arra, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme egyértelműen csak a szolgalom elbirtoklásának megállapítására irányult [rég Ptk. 168. § (2) bekezdés], törvényen alapuló szolgalom fennállására hivatkozással szolgalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt keresetet nem terjesztett elő [rég Ptk. 167. §], ennek hiányában – ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott – a régi Pp. 215. §-ára is tekintettel nem képezhetette az eljárás tárgyát annak (a perbe nem hozott kérdésnek) a vizsgálata, hogy a felperes ingatlana megfelelő közútkapcsolattal rendelkezik-e. A keresettel érvényesített igény elbírálása szempontjából ezért az a körülmény érdektelen, hogy a felperes a utca1 utcából északi irányból milyen módon tudja megközelíteni az ingatlanát. A felperes ezt az igényt külön perben érvényesítheti.

[28] A részítélettel elbírált elsődleges kereseti kérelem alapjául szolgáló régi Ptk. 168. § (2) bekezdése szerint elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a

másik ingatlan használata ellen annak birtokosa 10 éven át nem tiltakozott, azzal, hogy a szívésségből, vagy visszavonásig engedélyezett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.

[29] Az adott esetben a régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte a szolgalmoshasználat bizonyítása, a 10 éves szolgalmoshasználattal szemben pedig az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy ez a használat – az elbirtoklással való jogszerzést kizáró – szívésségből, vagy visszavonásig engedélyezett jog gyakorlásaként történt.

[30] Az alperesek felülvizsgálati érvelésére utalással a Kúria rámutat arra, hogy az elbirtoklás – jelen esetben a szolgalom elbirtoklása – mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés esetében az ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében és jóhiszeműen történt megszerzésének a régi Ptk. 121. § (5) bekezdése értelmében akkor van jelentősége, ha a törvény alapján – ex lege – már bekövetkezett jogszerzésnek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése elmaradt.

[31] Az adott esetben a másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes a szolgalmat még azt megelőzően elbirtokolta, hogy az alperesek megvásárolták az ingatlanukat. Következésképpen vizsgálni kellett a régi Ptk. 121. § (5) bekezdésben foglaltak alkalmazásának helye van-e.

[32] Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. § (1)-(3) és (5) bekezdése rendelkezik. E szerint az ingatlan-nyilvántartás – ha a törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását közhitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A (3) bekezdés alapján védelemben részesül az az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerző, ún. jóhiszemű szerző. Vele szemben az (5) bekezdés értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosult sem érvényesítheti jogát. Tény azonban, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltérhet az ingatlan-nyilvántartás valóságos jogi helyzetétől. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud és nem is kell tudnia. Ugyanakkor nem jóhiszemű az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

[33] Mindezekhez képest a Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jutott a bizonyítékok okszerű mérlegelésével [rég Pp. 206. § (1) bekezdés] helyesen arra a következtetésre, hogy az alperesek az adásvételi szerződés megkötésekor kellő körültekintést tanúsítottak, tőlük elvárhatóan meggyőződtek az ingatlan-nyilvántartási állapotról, a területet megtekintett állapotban vásárolták meg. A szomszédos ingatlanban a felperesek már nem laktak, ezért az ingatlanon ekkor tapasztalható állapotokból nem lehetett arra a következtetésre jutni, hogy a megvásárolni szándékozott Siske utca 9. szám alatti ingatlanon lévő területrészt a felperesek rendszeresen, szolgalmoshasználatra használnák.

[34] Az eladó Sz Lné bizonyosan nem tájékoztatta az alpereseket az ingatlant esetlegesen terhelő szolgalmról, az adásvételi szerződés sem tartalmaz erre vonatkozó adatot, és az eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalt.

[35] Abból a körülményből, hogy az helyrajzi számú ingatlan üresen állt, abban senki nem lakott, továbbá a megvásárolni kívánt ingatlan elhanyagolt, gazos állapotban volt, az alperesek semmilyen olyan körülményt nem tapasztalhattak, amely alapján azt a következtetést kellett volna levonniuk, hogy az ingatlan-nyilvántartástól eltérő a valós állapot, a felperesek az általuk megvásárolni kívánt területrészen keresztül közelítik meg az ingatlanukat. Az eljárás során a felek egybehangzóan nyilatkoztak akként, hogy az helyrajzi számú ingatlan és az azon lévő ún. bejáró út is gazos volt, rendezetlen körülményeket találtak, a csalán és a parlagfű vállmagasságig ért, ugyanúgy a bejáró út, mint az ez előtti terület is elhanyagolt képet mutatott, a romos melléképületbe hajléktalanok költöztek.

[36] A fentiekből következően az alperesek jóhiszemű szerzőnek minősülnek, következésképpen velük szemben a régi Ptk. 121. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a szolgálat elbirtoklására a felperes alappal nem hivatkozhat még abban az esetben sem, ha bizonyítást nyer az eljárás során a szolgálatoszerű használat megvalósulása. A Kúria e körben rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság elfoglalt jogi álláspontja folytán a szolgálatoszerű használatra vonatkozó tényállást nem állapított meg, a felperes által felajánlott bizonyítási indítványt mint szükségtelent mellőzte.

[37] A régi Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság reformatórius jogkörben teljes egészében felülbíráhatja az elsőfokú ítéletben rögzített tényállást, ahhoz nincs kötve, az elsőfokú bíróság által megállapítottaktól függetlenül, önállóan felülmérlegelheti a bizonyítás eredményét és új tényállást állapíthat meg. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban akkor jogosult a bizonyítékokat felülmérlegelni, ha a másodfokú bíróság a bizonyítás eredményét okszerűtlenül mérlegeli felül. A jogerős részítélet ilyen hibája megállapítható akkor, ha a bizonyítékokból kizárólag egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv. 21.474/2011/10., közzétéve: BH 2013.119.II.).

[38] A Kúria álláspontja szerint az adott ügyben a másodfokú bíróság a bizonyítékok egybevetése során nem juthatott arra a következtetésre, hogy 1999 októberében az alpereseknek tudomása volt az ingatlan-nyilvántartástól eltérő tényleges állapotról, és a szerződéskötést megelőző körülményekről kellő gondosság mellett tudniuk kellett arról, hogy a felperes a tulajdonukba kerülő ingatlan egy részét szolgálatoszerűen átjárásra használja.

[39] A kifejtettek értelmében az alperesek megalapozottan hivatkoztak arra, hogy ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szereztek jogot az ingatlanban, ezért velük szemben a felperes elbirtoklásra nem hivatkozhat.

[40] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntött érdemben helyesen a felperes elsődleges kereseti kérelméről, a bizonyítékok régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt értékelése alapján helyesen állapította meg a tényállást és vont le abból helytálló, az anyagi jog szabályainak érdemben megfelelő jogi következtetést azzal, hogy a jogvitára helyesen a régi Ptk. rendelkezései irányadók.

[41] Mindezekre figyelemmel a Kúria a jogerős részítéletet a felülvizsgálattal támadott részében a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság részítéletének a szolgálat elbirtoklásának megállapítására irányuló keresetet elutasító rendelkezését helyben hagyta azzal, hogy rendelkezett a le nem rótt kereseti illeték viseléséről [6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §].

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[42] Régi Ptk. 168. § (2) bekezdés, 121. § (5) bekezdés, 167. §, régi Pp. 206. § (1) bekezdés

[43] Kúria Pfv. 21.474/2011/10., közzétéve: BH 2013.119.II.

A döntés elvi tartalma

[44] Ha szolgalmi jog nem kerül bejegyezésre az ingatlan-nyilvántartásba, a szolgálat elbirtoklására nem lehet hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon – szolgáló telken – az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében úgy szerzett jogot, hogy az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tudott és nem is kell tudnia.

Záró rész

[45] A II.-III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a II.-III. rendű alperes részére együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségeik megfizetésére, amely áll a jogi képviselőjükkel felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet figyelembevételével megállapított mérsékelt összegű, a kifejtett jogi képviselői munkával arányban álló ügyvédi munkadíjból, valamint az alpereseket terhelő összesen 125.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékből.

[46] A II.-III. rendű alperesek 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket róttak le az 1.250.000 forint felülvizsgálati érték alapul vételével a leróvándó illeték 125.000 forint. Ehhez képest további 55.000 forint felülvizsgálati eljárási illeték leróvása szükséges leletezés mellett az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 83. §-a alapján.

[47] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[48] A részítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. június 23.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes
s.k. előadó bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró