



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.200/2021/7.

A tanács tagjai: Nyírőné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes (cím)

A felperes képviselője:

Dr. Czeglédy Attila ügyvéd (cím11)

Az alperesek: alperes1 I. rendű (cím1)

alperes2 II. rendű (cím2)

alperes3 III. rendű (cím2)

alperes4 IV. rendű (cím3)

alperes5 V. rendű (cím1)

alperes6 VI. rendű (cím4)

alperes7 VII. rendű (cím5)

alperes8 VIII. rendű (cím6)

alperes9 IX. rendű

Az alperesek képviselői:

Dr. Gáli Gergely ügyvéd I., V. és VI. rendűért (cím7)

Dr. Payrich András ügyvéd II. és III. rendűért (cím8)

Dr. Szőke Ákos László jogtanácsos VII. rendűért

Dr. Imre András ügyvéd VIII. rendűért (cím9)

megye, hivatal IX. rendűért (9023 Győr,

Szabolcska utca 1.)

A per tárgya: szolgalmi jog megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék 1.Pf.20.153/2020/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

helység Járásbíróság P.20.642/2019/27.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 1.Pf.20.153/2020/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I., V. és VI. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység, helyrajzi szám és helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlanokból kialakított helység helyrajzi szám1, helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlan a felperes tulajdona.

[2] Az ingatlanokat terheli a helyrajzi szám4 helyrajzi számú és a helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori birtokosát illető vízmerítési és átjárási szolgalmi jog. A helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlan a II.-III. rendű alperesek 3/10-7/10 arányú közös tulajdona. A helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlan társasházi közös tulajdonban áll, az ingatlanon álló helyrajzi szám5/A/1 helyrajzi számú ingatlan az V.-VI. rendű alperesek közös tulajdona, a helyrajzi szám5/A/2 helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperes tulajdona.

[3] A helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlan felső részén a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlannal határos, amelyről a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanon keresztül lehet kijutni a utcára, alsó részén a K GY tulajdonában álló helyrajzi szám6 helyrajzi számú magánút elnevezésű ingatlannal határos, amelyről a helyrajzi szám7 helyrajzi számú ingatlanra, a S. közre lehet kijutni.

[4] Az I. rendű alperes külön tulajdonát terheli a VII. rendű alperes jelzálogjoga, az V.-VI. rendű alperesek ingatlanát terheli a VIII. és IX. rendű alperesek jelzálogjoga és a javukra bejegyzett elidegenítési tilalom.

[5] A helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlan telekalakítással jött létre úgy, hogy a 2006. december 4-én kötött telekalakítási szerződéssel a helység helyrajzi szám8 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai K Á és Kné S M, a helyrajzi szám 11 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai K GY és SZ I, a helyrajzi szám9 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai K GY és SZ I, valamint a helyrajzi szám10 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a alperes9 megállapodott, hogy telekalakítással kialakítják a K Á és Kné S M tulajdonában álló helyrajzi szám8/1 helyrajzi számú, a K Á és Kné S M tulajdonában álló helyrajzi szám8/2 helyrajzi számú, a K GY és SZ I tulajdonában álló helyrajzi szám6, a K GY és SZ I tulajdonában álló helyrajzi szám5 és a alperes9 tulajdonában álló helyrajzi szám8/5 helyrajzi számú ingatlanokat. A felek rögzítették, hogy a helyrajzi szám8 helyrajzi számú ingatlant illeti a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, a helyrajzi szám9 helyrajzi számú ingatlant illeti a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő vízmerítési szolgalmi jog. A változás után a helyrajzi szám8/1 helyrajzi számú ingatlant illeti a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, a helyrajzi szám8/2 helyrajzi számú ingatlant illeti a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, a helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlant illeti a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő vízmerítési szolgalmi jog.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[6] A másodfokú bíróságnak az elsőfokú bíróság P.20.183/2017/42. számú ítéletét hatályon kívül helyező Pf.20.090/2009/6. számú végzése folytán megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság a helyrajzi szám5 helyrajzi számú, ezen belül az I. rendű alperes tulajdonát képező helyrajzi szám5/A/2 és az V.-VI. rendű alperesek tulajdonát képező helyrajzi szám5/A/1 helyrajzi számú ingatlant illető és a felperes tulajdonában álló helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő útszolgalmi és vízmerítési jogot szüntesse meg.

[7] Előadta, hogy egyrészről az alperesek semmilyen terjedelemben nem gyakorolják a jogaikat, másrészről az útszolgalomra már nincs szükség, mert az alperesek a S. köz felől meg tudják közelíteni az ingatlanaikat. Hivatkozott arra is, hogy a telki szolgalmat bejegyzésére tévedésből került sor, mert a felek jogelődjei között útszolgalmat alapítására irányuló megállapodás nem jött létre.

[8] A II.-III. rendű alperesek az elsőfokú ítélet ellen nem terjesztettek elő fellebbezést, ezért az elsőfokú ítélet velük szemben jogerőre emelkedett.

[9] Az I. és V.-VI. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú bíróság ítélete

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a helység helyrajzi szám5 helyrajzi számú, ezen belül az I. rendű alperes tulajdonát képező helység helyrajzi szám5/A/2 és az V.-VI. rendű alperesek tulajdonát képező helyrajzi szám5/A/1 helyrajzi számú ingatlant illető és a felperes tulajdonában álló helység helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő útszolgalmi és vízmerítési szolgalmi jogot megszüntette. A IV., VII., VIII. és IX. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte.

[11] Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a perbeli szolgalmi jog alapítására a 2006-ban megkötött telekalakítási szerződéssel került sor, a felek a szolgalmi jog alapításáért ellenértéket nem kötöttek ki. Utalt rá, hogy a szerződés nem tartalmaz kifejezett rendelkezést arra, hogy a szolgalmat alapításának mi volt a célja.

[12] Okfejtése szerint a lefolytatott bizonyítás eredményeként sem volt megállapítható az eredeti cél, de ha a jogutódok a szolgalmat célját abban látták, hogy az alapján az alperesek a felperes ingatlanain keresztül közvetlenül átjárhassanak a utcára, akkor az szükségtelen és indokolatlan, nem szolgálhat alapul arra, hogy a szolgalmi jog továbbra is fennmaradjon.

[13] Utalt rá, hogy az alperesek ingatlana össze van kötve közúttal (S. köz). Álláspontja szerint az alperesek ugyan a helyrajzi szám6 helyrajzi számú magánúton keresztül tudnak a

közútra kijutni, de az természetben össze van olvadva az ingatlanukkal és az átjárás a magánút tulajdonosa számára kisebb sérelemmel jár, mint a felperes számára.

[14] A lefolytatott bizonyítás eredményeként azt is tényként állapította meg, hogy a S. köz olyan útszakasz, amely alkalmas arra, hogy arról személygépjárművel, lovaskocsival is meg lehessen közelíteni az alperesek ingatlanát. Tekintettel arra, hogy a felperes módosított kereseti kérelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 170. § (1) bekezdésére alapította, ezért azt nem vizsgálta, hogy az alperesek a fennálló szolgalmi jogukat 10 éven át gyakorolták-e.

[15] Az I., V. és VI. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a felperes keresetét e tekintetben elutasította.

[16] Utalt rá, hogy a megye, hivatal helység Járási Hivatalának 2016. július 27-én kelt tájékoztatása szerint a helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában már 1984-től útszolgalmi jog volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, utóbb a bejegyzés alapjául a 2006. szeptember 6-án kelt telekalakítási megállapodás szolgált. Hangsúlyozta, hogy a perben szereplő valamennyi fél úgy nyilatkozott: az átjárási szolgalmat alapításakor lovaskocsival jártak át a területen, alapítása nem kizárólagosan a gyalogos közlekedést szolgált. A szerződésben érintettek a szolgalmi jog alapításakor nem tértek ki arra, hogy a szolgalmi út hol húzódott és milyen terjedelemben, továbbá, hogy hol van helye az átjárásnak a telken.

[17] A bizonyítékok egybevetésének az eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy az útszolgalmat alapítása kényelmi célt szolgált, és a korábbi tulajdonosokat az ingatlanok jobb értékesíthetőségének a szándéka vezérelte. Következtetése szerint a szerződési célban nem történt körülményváltozás, a szilárd burkolatú utcába történő átjárás változatlanul a szolgalmat gyakorlásával biztosítható. Utalt arra, hogy a telekalakítási szerződés valóban nem rögzítette a helyrajzi szám4 és helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlanok javára fennálló útszolgalmi jogot, azonban a telekalakítással érintett telkek egyikének javára fennálló szolgalmi jog – annak egységes jellege folytán – a kialakuló telkek mindegyikén fennmarad. Utalt arra is, hogy a megye, hivatal 34789/2015.04.29. számú kijavító határozata is rámutatott: a felperes kialakítással érintett ingatlanait a helyrajzi szám4 és helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlant illető vízmerítési és átjárási szolgalmat terhelte és az ingatlanok megosztása során lemaradt az újonnan bejegyzett ingatlanokon az átjárási jog bejegyzése. Hangsúlyozta, hogy a határozat ellen a felek nem kezdeményeztek jogorvoslatot, ezért téves a felperesnek az az érvelése, hogy a telekalakítás technikai következményeként tévedésből jegyezték be a szolgalmi jogot az ingatlanaira.

A felülvizsgálati kérelem, felülvizsgálati ellenkérelem

[18] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozat meghozatalára irányult.

[19] Megsértett jogszabályként hivatkozott a régi Ptk. 205. § (2) bekezdésére, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ára, 221. § (1) bekezdésére és 235. §-ára.

[20] Állította, hogy az alperesek jogelődjei között nem jött létre útszolgálat alapítására irányuló megállapodás. Sérelmezte, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazza: az útszolgálat milyen szerződéssel jött létre. Szerinte a 2006. szeptember 6-án kelt telekalakítási megállapodás nem rendelkezett az útszolgálatról. Hivatkozott arra is, hogy a telekalakítás előtt a helyrajzi szám 11 helyrajzi számú ingatlan javára sem állt fenn a helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlant terhelő útszolgalmi jog.

[21] Az I., az V.-VI. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[22] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[23] A Kúria rámutat, hogy a felperes módosított keresetében az alperesek ingatlana javára fennálló és az ő ingatlanait terhelő telki szolgálat megszüntetését kérte. Keresetét a régi Ptk. 170. § (1) bekezdésére alapította. Arra hivatkozott, hogy az alperesek ingatlanának rendeltetésszerű használatához a bejegyzett útszolgalmi jog nem szükséges.

[24] A régi Ptk. 170. § (1) bekezdése szerint a bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti, vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges.

[25] Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes bizonyította: az I., az V. és VI. rendű alperes ingatlanának a rendeltetésszerű használatához az útszolgálatra nincs szükség. A másodfokú bíróság a bizonyítékok újabb egybevetése során ennek ellenére arra a következtetésre jutott, hogy az eredeti megállapodásban rögzített célban nem történt körülményváltozás, így nem állnak fenn az útszolgálat megszüntetésének a törvényi feltételei.

[26] A felperes a felülvizsgálati kérelmében ugyan hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző módon járt el, azonban nem adta elő annak indokát, hogy a másodfokú bíróság miért vont le szerinte nyilvánvalóan okszerűtlen következtetést, amikor azt állapította meg, hogy a perbeli útszolgálat alapításának a célja jelenleg is fennáll, ezért annak megszüntetése nem indokolt.

[27] A felperes másrészt arra hivatkozott, hogy a felek jogelődjei között útszolgálat alapítására irányuló megállapodás soha nem jött létre. Ha az ingatlan-nyilvántartásba a földhivatal mulasztása folytán jegyeznék be olyan jogot, amely valójában nem jött létre, akkor az kiigazítási igényt alapoz meg. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a jogvita elbírálására irányadó időpontban hatályos 62. § (1) bekezdés d) pontja

szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. A 62. § (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy keresetindításnak az (1) bekezdés c) és d) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatóság eljárásában a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

[28] A felperes az eljárás során ugyan hivatkozott arra, hogy a perbeli útszolgalmi jogot tévedésből jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, azonban nem terjesztett elő kiigazítási keresetet, ezért az útszolgalom megszüntetése iránti perben a földhivatal mulasztása nem lehetett az ügy tárgya. Ebből következően a felülvizsgálati kérelem nem vezethetett eredményre.

[29] A Kúria a rendelkezése tekintetében nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[30] A felperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján viseli az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket és köteles az alperesek felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselőjük 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított munkadíjából áll.

[31] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2021. november 17.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró