

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.210/2025/12.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Puskás Péter bíró

A felperesek: I. rendű felperes neve

(I. rendű felperes címe)

II. rendű felperes neve

(II. rendű felperes címe)

III. rendű felperes neve

(III. rendű felperes címe)

IV. rendű felperes neve

(IV. rendű felperes címe)

V. rendű felperes neve

(V. rendű felperes címe)

VI. rendű felperes neve

(VI. rendű felperes címe)

VII. rendű felperes neve

(VII. rendű felperes címe)

VIII. rendű felperes neve

(VIII. rendű felperes címe)

IX. rendű felperes neve

(IX. rendű felperes címe)

X. rendű felperes neve

(X. rendű felperes címe)

XI. rendű felperes neve

(XI. rendű felperes címe)

XII. rendű felperes neve

(XII. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

Nagyné dr. Horváth Ágnes Erika ügyvéd

(felperesek képviselőjének címe)

Az alperesek: I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselője:

Dr. Koszorú István ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: átjárási és útszolgalom megszüntetésének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

I-II. rendű felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék

2.Pf.20.262/2024/6.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Soproni Járásbíróság

P.20.201/2023/45.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget az I-III. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A város belterület, hrsz1 alatt nyilvántartott, a felperesek, valamint a III. rendű alperes osztatlan közös tulajdonában álló „kivett közös udvar” megnevezésű ingatlant (szolgáló telek) terheli az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló város hrsz2 alatt nyilvántartott ingatlant (uralkodó telek) illető átjárási és útszolgálatom.

[2] A szolgálatom már az 1965-ben történt visszajegyzését megelőzően is fennállt, biztosította az I-II. rendű alperesek jogelődei számára a felperesi ingatlan közterület1 felőli határán álló, 1960-ban elbontott építmény megközelítését és a közterület1 történő kijutást. Az uralkodó telek a másik oldalról a közterület2 áll és állt már a szolgálatom alapításakor is közvetlen összeköttetésben.

[3] Ugyancsak átjárási és útszolgálatom illetett meg több környékbeli ingatlant a felperesi telek terhére, amelyek tulajdonosai az I-II. rendű felperesek kérésére arról lemondtak.

[4] Az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát 2017-ben jegyezte be a földhivatal, 2019-ben pedig lakóház építésébe kezdtek, és a beköltözéskor jelezték a felpereseknek, hogy kiskorú gyermekeik biztonságos közlekedése érdekében gyalogos átjárás céljára a szolgalmi utat igénybe veszik.

A felperesek keresete, az alperesek ellenkérelme

[5] A felperesek a megismételt elsőfokú eljárásban fenntartott keresetükkel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 170. § (2) bekezdése alapján a szolgálatom megszüntetését kérték, előadva, hogy az I-II. rendű alperesek jogelődei az eredetileg a felperesi ingatlan határán álló építmény megközelítését biztosító szolgalmat 10 évet meghaladó időtartamban nem gyakorolták, ekként az a régi Ptk. rendelkezése alapján megszűnt. Az alperesi ingatlan ezen felül közvetlen kapcsolatban áll a közterület2 ..., onnan gyalogosan és gépkocsival is megközelíthető, ezért – keresetük másodlagos indokaként – arra hivatkoztak, hogy a szolgálatom az alperesi ingatlan rendeltetésszerű használatához nem szükséges. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.121.067/2009/4.

számú határozatára hivatkozva adták elő, hogy célszerűségi, illetve kényelmi megfontolások a szolgálat alapjául nem szolgálhatnak, az alperesi ingatlan pedig a közelmúlt infrastruktúrális változásaira is figyelemmel a közterület² felől mind gyalogosan, mind gépjárművel a szolgálat gyakorlása nélkül megközelíthető.

[6] Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Hangsúlyozták, hogy ingatlanuknak mindig is volt kijárata a közterület² felé, ebben az elmúlt időszak nem hozott változást, ez okból a szolgálat megszüntetésének nincs helye. Az ingatlanukat kifejezetten a szolgálat miatt vásárolták, az ugyanis a szolgáló telek igénybevételeivel gyorsabban és biztonságosabban megközelíthető, az ingatlant kiskorú gyermekeikkel gyalogos közlekedésre veszik igénybe.

[7] A másodlagos kereset elutasítását a szolgálat alapító szerződésre utalással kérték, hangsúlyozva, hogy az alapító szerződésben célszerűségi és kényelmi szempontok is rögzíthetők, esetükben erre került sor. A szolgálat az 1950-es évek óta rendszeresen gyakorolják, alapítása a kezdetektől azt szolgálta, hogy az uralkodó telek tulajdonosai gyorsan és biztonságban eljussanak a közterület¹. Ezek a célok jelenleg is fennállnak, kiskorú gyermekeik biztonságos gyalogos közlekedése csak a szolgalmi úton lehetséges, mivel a közterület² keskeny, rosszul megvilágított, a szomszédos erdőből pedig vadállatok megjelenésével is számolni kell.

[8] A felperesi ingatlan tulajdonostársa, a III. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[9] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokai között rámutatott, hogy az uralkodó telek tulajdonosai rendszeresen éltek a szolgálatmal, ezért az elsődleges jogcímen a keresetet nem találta megalapozottnak. A másodlagos jogcímet illetően pedig kifejtette, hogy a szolgálat gyakorlása annak 1965-ben történt visszajegyzése után is folyamatos volt, a építmény használata, majd „a biztonságos közlekedés okán”, 1965-ben pedig – lebontására figyelemmel – már nem a építmény megközelítése, hanem a közterület¹ való biztonságos kijutás miatt került sor a visszajegyzésre. A helyszíni szemlén tapasztaltakra utalással fejtette ki, hogy a közterület² kedvezőtlen adottságai miatt az uralkodó telekről való gyalogos kijutás és annak megközelítése is gyorsabb és biztonságosabb a szolgalmi út igénybevételeivel. A szolgálat gyakorlása többletzavarást – a szolgáló telek rendeltetésére is figyelemmel – nem okoz, az alapítási cél pedig jelenleg is fennáll. Utalt arra is, hogy a szolgálat megszüntetése az alperesek számára jelentősebb hátránnyal járna mint annak fenntartása a felperesek számára.

[10] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyó ítélete – részben eltérő – indokolásában kifejtette, hogy szerződéssel létesített szolgálat – mint a perbeli – kényelmi szempontokat is szolgálhat, ebben az esetben az ingatlan közterület² felőli megközelíthetőségének nincs jelentősége, ha az a szolgálat gyakorlásával gyorsabban és biztonságosabban elérhető. Egyetértett az elsőfokú bíróság

megállapításával, amely szerint a szolgáalom eredetileg a építmény megközelítését és a közterület¹ való gyorsabb lejutást szolgálta, a építmény elbontása után ez az utóbbi szempont maradt a szolgáalom kizárólagos indoka. Hangsúlyozta: az ingatlan rendeltetésszerű használatához a gyalogos megközelíthetőség hozzátartozik, ezt a lehetőséget pedig – a közterület² fejlesztése ellenére fennálló kedvezőtlen adottságok miatt – csak a szolgáalom gyakorlása biztosítja.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[11] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő I. és II. rendű felperesek annak hatályon kívül helyezését és a keresetüknek a másodlagos jogcímen helyt adó ítélet hozatalát kérték a régi Ptk. 170. § (1) bekezdése alapján. Nézetük szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen értékelésével a Pp. 279. § (1) bekezdését megsértve hozott ítéletet.

[12] A tanúvallomások nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a szolgáalom alapításának célja a közterület¹ irányába történő gyalogos közlekedés biztosítása is volt, holott a tanúvallomások szerint a építmény megközelítése volt a cél, ez esetben a építmény lebontásával a szolgáalom okafogyottá vált. A másodfokú bíróság ennek ellenére nem adta indokát annak, hogy a bizonyítékok közül miért a közterület¹ megközelíthetőségét fogadta el a szolgáalom-alapítás céljának. Rámutattak, hogy sem a szolgáalom alapításának időpontja, sem annak módja nem nyert kétséget kizáró bizonyítást a perben, a szolgáalom ugyanúgy létrejöhetett hatósági aktussal, mint szerződéssel.

[13] Azt is lényegesnek tartották, hogy az uralkodó telek a telekalakítási eljárások eredményeként az évek során többször változott és olyan helyzet is fennállt, amikor az uralkodó és a szolgáló telek közé egy tehermentes telekingatlan ékelődött, ezzel az „iskolába járás biztosítása mint cél” véglegesen megszűnt, uralkodó teleknek sokáig ez a beépítetlen terület számított. Utaltak arra is, hogy a szolgáalom korábbi jogosultja a perindítás előtt hozzájárult a szolgáalom törléséhez, az I. és II. rendű alperesek igénye új helyzet és új cél alapján alakult ki, ami nem lehet azonos az eredetivel. A szolgáalom eredeti célját, a építmény megközelítését tekintve annak lebontásával bekövetkezett a szolgáalom megszűnését megalapozó körülmény, a közterület¹ egyszerűbb megközelítése legfeljebb az 1970-es, 1980-as években, nem pedig a szolgáalom alapításakor merülhetett fel és a telekalakítások utáni helyzetben a szolgáalom gyakorlása sem volt rendszeres.

[14] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutattak, hogy a bíróságok mérlegelése felülvizsgálati eljárásban nem vitatható, egyéb eljárási hiba pedig nem terheli a jogerős ítéletet. Hangsúlyozták, hogy a szolgáalom visszajegyzéséről szóló, 1965-ben kelt határozatot a szolgáló telek valamennyi tulajdonosának kézbesítették, akik az abban foglaltakat tudomásul vették, annak ellenére, hogy ekkor a építmény már nem állt, a szolgáalom a közterület¹ történő kijutásra korlátozódott. Az eljárás folyamán igazolódott, hogy a szolgáalom e célja jelenleg is fennáll, ezért a szolgáalom megszüntetésére nincs mód.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[16] A felülvizsgálati kérelem alapján a felülvizsgálat tárgya kizárólag a kereseti kérelem másodlagos jogcíme tárgyában hozott jogerős ítéleti döntés [Pp. 423. § (1) bekezdés], ez határozta meg a felülvizsgálat kereteit. Az I. és II. rendű felperesek felülvizsgálati hivatkozása a másodlagos jogcím tekintetében a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglaltak megsértését, a másodfokú bíróság nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelését sérelmezte, ezen belül hivatkoztak arra, hogy a szolgálat keletkezésének módja sem volt egyértelműen tisztázható, annak alapja nemcsak szerződés, hanem hatósági határozat is lehetett.

[17] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében felülvizsgálat alapja az érdemi döntésre kiható jogszabálysértés vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés lehet, ehhez képest a bíróság mérlegelési tevékenységének vizsgálata csak kivételesen, akkor eredményezheti a felülvizsgálat sikerét, ha a bizonyítás eredményének mérlegelése az érdemi döntésre kiható módon, nyilvánvalóan okszerűtlenül történt. Nyilvánvalóan okszerűtlennek pedig akkor bizonyul a mérlegelés, ha a rendelkezésre álló adatokból csak egyetlen következtetés adódhat, és az ellentétes a jogerős ítéletben foglaltakkal (Pfv.V.21.265/2022/8.). Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati érvelését mindezek tükrében értékelve rámutat a Kúria, hogy a szolgálat alapítására vonatkozó szerződéses okirat fellelhetőségének hiánya nem zárja ki a szolgálat szerződéses eredetét, legfeljebb a bizonyítást nehezíti. A bizonyítási eljárásban ugyanakkor a tanúk egyike sem számolt be hatósági alapításról, a környéken viszont több tulajdonos használta, használja átjárásra a felperesi ingatlant a tulajdonosokkal kötött szerződés alapján. Az alapítás módjának a jelentősége az, hogy a szerződéses alapítás esetén kényelmi szempontok is indokolhatják a szolgálatot, míg hatósági határozat esetében a kényelmi tényezők figyelembevételére nincs mód. Az alperesek tanúvallomásokkal alátámasztott hivatkozása szerint a perbeli esetben szerződéses alapításra került sor, amit erősít, hogy az alapításról szóló hatósági határozat ugyancsak nem szerepel a bizonyítékok között. E körülmények figyelembe vételével, a bizonyítékok együttes értékelése alapján – amelyek a szerződéses alapítást támasztják alá –, önmagában a szerződéses okirat hiánya nem igazolja a hatósági alapítást, a bíróságok ennek megfelelő mérlegelése nem volt okszerűtlen. Utal a Kúria ugyanakkor arra is, hogy az esetleges hatósági alapítás sem hozná kedvezőbb helyzetbe a felpereseket. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből kiindulva az alapítás „átjárás és útszolgálat” címen történt, ami tartalma szerint a szolgáló telken való áthaladás lehetőségét biztosítja. A bejegyzésből kitűnő további megszorítás – például építmény megközelítése – nélkül hatósági határozat esetén az alapítás kizárólag a közterület1 megközelítését szolgálhatja, annak megközelítésében pedig az alapítás óta kifejezett változás – a közterület2 történő közlekedés feltételeinek alapvető javítása – a helyszíni szemle adatai szerint nem történt. Mindezek alapján az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló adatok okszerű mérlegelésével következtettek arra, hogy az adott esetben szerződéses alapításra került sor, és a bizonyítékok a építmény esetleges megközelítésén túli szolgalmi célt, a közterület1 megközelítését is alátámasztották. Megjegyzi a Kúria, hogy a építmény megközelítése mint a szolgálat alapításának célja csak a megismételt elsőfokú eljárásban merült fel, az eredeti keresetlevélben nem is szerepelt. Erre is tekintettel, nyomatékkal kellett értékelni, hogy a szolgálat visszajegyzése a építmény elbontása után történt és ellene a tulajdonosok évtizedeken át nem tiltakoztak, sőt – a III. rendű alperes tulajdonostárs perben állására és perbeli nyilatkozataira figyelemmel – ma sem egységes közöttük a szolgálat szükségességének a megítélése.

[18] A továbbiakat illetően mutat rá a Kúria, hogy a szolgálat megszüntetése körében annak nincs jelentősége, hogy a szolgálat gyakorlása esetleg nem volt rendszeres, indokoltságát ugyanis a helyszíni szemle adatai alátámasztották, az alperesi jogelőd lemondása pedig – a szolgálat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének fennmaradása és az I-II. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződés erre vonatkozó rendelkezésének hiányában – nem köti a jogutódokat.

[19] Hangsúlyozza a Kúria, hogy az „átjárási és útszolgálat” egyértelműen a szolgáltató telken történő áthaladást, a közterületre azon keresztül történő kijutás biztosítását jelenti, mint ahogy ennek megfelelő használatról számoltak be a felperesek és a meghallgatott tanúk is. Helyesen értékelték a bíróságok, hogy a szerződéssel alapított szolgálatot önmagában a közterületen történő kijutás kedvezőbb feltételei indokolják, a közúttal való összeköttetésnek ugyanis „megfelelőnek” kell lennie és a közterület adottságai a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a tanúvallomások szerint – legalábbis a gyalogos közlekedés tekintetében – nem megfelelők.

[20] Az ismertetett indokok alapján a jogerős ítélet nem sértett jogszabályt, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[21] A felülvizsgálati kérelem nem volt eredményes, ezért a felülvizsgálattal élő felperesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján együttesen kötelesek megfizetni az I-III. rendű alperesek mint együttes jogosultak részére a jelen ügyre még irányadó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[22] A Kúria a határozatát a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg, mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték, és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[23] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

A szerződésen alapuló szolgálat esetében kényelmi szempontok is értékelhetők. A közúttal való összeköttetés megfelelőségét minden esetben egyedileg kell értékelni.

Záró rész

Budapest, 2025. október 8.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró