



A Soproni Járásbíróság di  
alatti ügyvéd által képviselt  
felperesnek - ó  
által képviselt  
alperes ellen - szolgalmi jog megszüntetése iránt indított perében meghozta a következő

**í t é l e t e t :**

A bíróság a felperes keresetét *elutasítja*.

A felperes költségét maga viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet 3 példában a Soproni Járásbíróságon lehet előterjeszteni a Győri Törvényszékhez címezve.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezésben előterjesztett kérelem alapján tárgyalás tartását kérhetik a megyei bíróságtól, ha

- a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, ill. a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik,
- a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos,
- illetőleg a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

A fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását a felek a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett közös kérelmükben kérhet.

**I n d o k o l á s :**

A járásbíróság a felperes keresetlevele, a peres felek előadása, a helyszíni szemle adatai, a tulajdoni lap másolatok adata, a becsatolt szerződések, továbbá a meghallgatott tanúk nyilatkozata alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A soproni 2 helyrajzi szám alatt felvett, 5463 m<sup>2</sup> területű közút megnevezésű, továbbá a soproni 2 helyrajzi szám alatti 472 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű, valamint a soproni 2 helyrajzi szám alatt, 1441 m<sup>2</sup> területű lakóház, udvar megnevezésű ingatlanok korábbi tulajdonosa az alperes volt.

2002. június hó 12-én kelt okiratban a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületének elnöke s polgármester nyilatkozatot tett a szolgalmi - átjárási jog - biztosítására és ennek megfelelően szolgalmi jogot alapított a soproni 2 helyrajzi szám alatti, valamint a soproni 2 helyrajzi szám alatti ingatlanok mindenkori tulajdonosa javára a soproni 2 helyrajzi szám alatti ingatlan mindenkori tulajdonosának terhére.

Egyben rendelkezett a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránt.

A Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának szolgalmi jogot alapító nyilatkozatát a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal is engedélyezte, hozzájárult ahhoz, hogy a szolgalmi jog alapítása megtörténjék.

A szolgalmi jog alapításához szükséges változási vázrajzot a okleveles földmérő mérnök készítette, megjelölve azt, hogy a 2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében az átjárási út szolgalmi jog mit jelent, ez az út szolgalmi jog biztosította kezdettől fogva a 2 és illetőleg a 2 helyrajzi szám alatti ingatlanok egymással történő összeköttetését, és ezzel az átjárást egyrészt a utca felől közlekedő, másrészt a Magyar utca felől a Király Jenő utca felé közlekedő állampolgárok számára.

Azt követően, hogy az alperes a 2 helyrajzi szám alatti ingatlanon a társasházat alapította, az ezen az ingatlanon elhelyezkedő lakásokat, valamint a lakásokhoz igazítottan a tulajdoni arányok szerint a telket is értékesítette, így a keresetlevél előterjesztésekor a soproni 2 helyrajzi szám alatti ingatlan a társasház tulajdonát képezi, illetőleg a lakások az egyes személyek tulajdonában állnak.

A szolgalmi jog alapításakor a Sopron, Magyar utcán a közlekedési irányt tekintve a város felé működött az Ingatlankezelő, mely időközben visszatelepült és jelenleg a Holding egyes osztályai, csoportjai fejtenek ott ki tevékenységet.

A Sopron, Magyar utcából, ha szemben állunk az épületekkel, akkor a közigazgatásilag a Sopron, Magyar utca 20. szám alatti ingatlanon fekszik el a társasház, mely szemben állva a jobb oldalon helyezkedik el, a bal oldalon van közigazgatásilag a Sopron, Magyar utca 22. szám alatti a Flandorffer Ignác Szociális Intézmény, amely hajléktalanok ellátását biztosítja. A hajléktalanok az intézmény melegezőjét és étkezést biztosító helyiségeit naponta 8 és 16 óra között látogatják, napi átlagforgalma alapján a téli időszakban 40-50 fő, nyáron pedig 20-30 fő nappali ellátásáról gondoskodnak.

A c r intézetvezető közlése szerint, amely közlés 2012. december hó 13-i keltezésű "az elmúlt időszakban nem ért atrocitás ügyfeleink részéről egyetlen lakót sem".

Az átjárást biztosító út Király Jenő utca felőli résznél kétszárnyas kapu van, amely vashálókészült, ennek egy része gyalogos bejárást biztosít, a másik pedig egy vasrúddal kitémasztott,

szélesebb kapu. Ez a kapu körülbelül 1,8-2 méter szélességű, de az autóval való közlekedés nehézségbe ütközik.

A helyszíni tárgyalás során megállapításra került, hogy a szolgalmi útnak a Király Jenő utca felől indulva körülbelül 1/3-án van egy fakapu, mely fakaput a felperesi tulajdonosok használják és azt zárják. A fakapu közepén gyalogos bejárásra szolgáló ajtó van, megfelelően nyitható vas veretekkel.

Az átjáró Magyar utca felé nyíló részén egy körülbelül 4 méter széles kétszárnyú faajtó van, a faajtó nyitható, egyik oldalon azonban lakattal le van zárva.

Ezen a faajtón van egy személyi bejárást is biztosító ajtó, amely be van hajtva, kulccsal nincs bezárva, de a Magyar utca felőli megközelítése során a helyszínt nem ismerő, külső szemlélő számára úgy tűnik, mintha ez egy zárt, magánterületre való bejutást biztosító bejárat volna.

A kapu mögött körülbelül 4 méter szélesen egy átjáró van, ennek padozata díszburkolat, rajta kutyaurülék volt, cigarettavég, a fentieket meghaladóan azonban a bejárat rendezett.

Az átjáró jobb oldalon van egy villanyszekrény, ezt retesszel zárják, ez egy CK panel festett ajtajú szekrény, ebben a villanyórák vannak elhelyezve.

A Sopron, Magyar utca 20. szám alatti ingatlan a fentiek szerint egy családsegítő intézmény, mely a szolgalmi úttól a hátsó részen el van választva egy zöld színű fakerítéssel. A fakerítés tartópillérei gerendázottak, ebben az udvarban kényelmes ülésre szolgáló pad van, egyébként ez a kis kertrész a Sopron, Magyar utca 22. szám alatti ingatlantól teljes egészében el van zárva.

A Sopron, Magyar utca 20. szám alatti - felperesi tulajdonban álló - társasháznak néhány ablaka az átjáróra, azaz a szolgalmi útra néz, maga az épület több szintes, az emeleti szinten ugyancsak vannak ablakok és erkély.

A fenti átjáráson túl, mind a Magyar utcát, mind a Király Jenő utcát az arra járók - nem nagy kerülővel - meg tudják közelíteni, a szolgalmi joggal érintett átjáró, továbbá a buszmegálló mellett közvetlenül elhelyezkedő és ugyancsak a Király Jenő utca felé átjárást biztosító átjáró közötti távolság 231 méter, ez a 231 méter szilárd burkolatú járda.

A Magyar utcáról a Király Jenő utca megközelítését és a Király Jenő utcai üzletház megközelítését biztosítón a másik irányból is van egy átjáró, amely a Kazinczy téren keresztül ugyancsak szilárd burkolatú járdán keresztül biztosítja az átjárást.

A felperesek keresetükben kérték a szerződéssel alapított szolgalmi jog megszüntetését.

Hivatkoztak arra, hogy nem egyértelmű, hogy az alperes milyen céllal alapította a szolgalmi jogot, másrészt megítélése szerint a szolgalmi jog megszüntetése azért indokolt, mert a "milő" megváltozott és a felperesek a saját ingatlanukat békésen, atrocitások nélkül nem használhatják.

Az alperes a felperesi igény elutasítását kérte.

Hivatkozott arra, hogy az ingatlanok vételáránál a szolgalmat mint értékcsökkentő tényező figyelembevételre került, továbbá az átjáró urbanisztikai és a lakórészek közötti kapcsolattartás szempontjából fontos.

A bíróság álláspontja szerint a felperes keresete az alább kifejtettek szerint *alaptalan*.

A Ptk. 166. § /1/ bekezdése szerint: a telki szolgalmat alapján valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgalmat terhelte ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

A telki szolgalmat egyrészt alapulhat törvényen, másrészt szerződésen.

A Ptk. 170. § /1/ bekezdése szerint a bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti, vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges.

A fenti jogszabályhelyből eredően a szolgalmat megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a szükséglet megszűnése végleges.

Ugyanakkor azonban különbséget kell tenni a tekintetében, hogy a telki szolgalmat szerződésen alapul, a szerződés céljához képest kell a megszüntetéssel kapcsolatos igényt elbírálni, ennek keretében figyelembe kell venni a szerződéskor fennállott helyzetet, és azokat a körülményeket, amelyek a felek ügyleti akaratának kialakítását indokolták. Jelentősége van annak is, hogy a szolgalmat alapítása ingyenesen, vagy visszatérően történt-e.

A felek viszonylatában megállapítható és a bíróság álláspontja szerint ez a körülmény már nem válhat kétséggé, hogy a telki szolgalmat alapítása olyan időpontban történt, amikor az egyes ingatlanok tulajdonosai, azaz uralkodó telek, és a szolgalmat terhelte telek tulajdonosa is egyazon jogi személy volt, nevezetesen a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A felperes, de az alperes sem tudta a bíróság álláspontja szerint megjelölni konkrétan azt a célt, hogy ez a szolgalmat jog alapítása milyen indokokra és milyen körülményekre tekintettel történt.

Ennek megfelelően a bíróságnak az az álláspontja, hogy az átjárási útszolgalmat jog alapításának célja adott esetben nem bír jelentőséggel, tekintettel arra, hogy a bíróság megítélése szerint a tulajdonjogból eredő részjogosultságokból eredően a saját ingatlanát bárki, bármilyen indokra vetítetten és indokra alapítottnak is megterhelheti.

Nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény a szolgalmat jog megszüntetésénél, hogy az eredeti cél a bíróság álláspontja szerint nem ismert. Így a cél fennállása, vagy megszűnése miatt a megszüntetésre alapot adó körülmény változása nem vizsgálható.

A Ptk. 170. § /1/ bekezdése értelmében telki szolgalmi jog megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a szolgálommal biztosítani kívánt cél a jövőben a szolgálom nélkül is elérhető.

A tartós jogviszonyból eredően a bíróság abban az esetben szüntethet meg egy helyzetet - analóg módon módosíthat egy korábban megkötött megállapodást - ha azok a körülmények, amelyekre tekintettel a szerződés megkötésre került a telki szolgálom alapítva lett, lényegesen megváltoztak.

Ezeknek a körülménybeli változásoknak azonban a bíróság álláspontja szerint nem szubjektívnek, hanem objektívnek kell lennie.

Az, hogy a felperesi lakóház tulajdonosai a milliő megváltozásában, az emberek életvitelében történő módosulásban jelölték meg a szolgalmi jog megszüntetésére vonatkozó igényüket a megszüntetésre nem alapot adó körülmény.

Figyelembe kell venni a bíróság álláspontja szerint azt a tényezőt, hogy Sopron városban városképi szempontból, és a Sopron város jellegéből, az átjárók elhelyezkedéséből és számából is adódóan sok hasonló átjárást biztosító lehetőség - szolgalmi jog van.

Ebből arra lehet következtetni, hogy a város jellege meghatározza a szolgalmi jog alapítását, a szolgalmi jog gyakorlásának módját és a szolgalmi jog gyakorlásából eredő jogokat és kötelezettségeket.

Maga a város akár a belváros, akár a belvárostól kissé kijebb eső Magyar utcai rész - mely lényegét tekintve azért még mindig a történelmi belváros részének minősíthető - több átjáró van. Ezek az átjárók egyes utcák közötti rövidebb átmenetelt biztosítanak, kényelmi szempontokat is szolgálnak, megkönnyítik az egyik utcából a másik utcába történő közlekedést.

Tény, hogy a Magyar utcából a Király Jenő utcába más módon is van átmenetelre lehetőség. Ezek nincsenek is messze a szolgalmi joggal terhelt átjárótól és szilárd burkolatú úton közelíthetők meg.

Ezek az átjárási lehetőségek akkor is megvoltak, amikor a szolgalmi jog alapítására sor került, így az objektív helyzet - mely esetlegesen a megváltoztatásra, vagy a szolgalmi jog megszüntetésre alapot adna, nem változott meg.

Nem hagyható figyelmen kívül a fentiekén túl az is, hogy az ingatlanok értékesítésekor felperesi tulajdonban álló lakások megvásárlói - köztük a felperesi társasház lakásainak tulajdonosai - részére történő eladáskor az eladó önkormányzat a vételár kialakításánál értékcsökkenő tényezőként vette figyelembe a szolgalmi jogot, mint terhet.

Ez a teher pedig - bár az adásvételi szerződésben nem szerepel - rögzítésre került az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál az értékbecslés elkészítésénél.

Ez a tényező is szerepet játszik abban, hogy a szerződéssel alapított szolgalmi jog megszüntetésére a bíróság nem talált alapot.

Soproni Járásbíróság  
P.20.447/2012/39. szám

6

A pervesztes felperes köteles a képviseleti költségből adódó perköltséget viselni a Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint.

A bíróság az ítélet meghozatalánál alkalmazta a BH.1999. évi 497., 1978. évi 426. és az EBH. 2011. évi 2311. szám alatti jogesetét.

Sopron, 2013. december hó 02.

Dr. Tatár Ágnes sk.  
bíró

Kiadmány hitelezéül  
Kiadó:

*dy*

