

A Kúria a dr. Samu István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Belukács Ferenc ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Karcagi Városi Bíróság előtt 1.Gp.20.337/2011. számon folyamatban volt és a Szolnoki Törvényszék mint másodfokú bíróság 4.Gf.20.200/2012/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Kúria a Szolnoki Törvényszék 4.Gf.20.200/2012/6. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes jogelődje és az alperes 2007. január 19-én adásvételi szerződést kötött, amellyel a felperes a perbeli „telep” megjelölésű ingatlanának a tulajdonjogát 19.800.000 forint vételár ellenében az alperesre ruházta át.

A felek a szerződésben megállapodtak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a szerződés aláírását követően is biztosítja az eladó számára a korlátozásmentes bejárást, amellyel kapcsolatban rögzítették, hogy az ingatlannak a nagykapu szélességének megfelelő belső út - amelynek nagysága 26 x 10 méter, azaz 260 m² - részére, az eladónak a vevő átjárási szolgalmi jogot biztosít az ingatlanra történő földhivatali bejegyzés útján.

A felek szintén rögzítették, hogy a szolgalmi jog tárgyát képező terület vonatkozásában 30 napon belül vázrajzot készíttetnek, amely a közös akaratukat tartalmazó fenti teleknagyság alapján kerül kialakításra és amellyel kapcsolatban vállalják, hogy együttműködnek, közösen eljárnak a földmérő kijelölése és megbízása érdekében és a vázrajzot annak elkészülte után együttesen aláírják.

A felek rögzítették azt is, hogy a szolgalmi jog bejegyzésére azt

követően fog sor kerülni, hogy az ingatlanra a vevő tulajdonjoga bejegyzést nyer. Az eladó vállalta, hogy a szolgalmi jog bejegyzése alapjául szolgáló változási vázrajzot megrendeli, a vevő pedig vállalta, hogy az elkészült vázrajz alapján az eladó javára a szolgalmi jog bejegyzéséhez külön okiratban hozzájárul.

A felperes elkészítette a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajzot, azonban az alperes az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat kiadása elől elzárkózott.

A felperes keresetében a felek közötti megállapodás alapján kérte, hogy a bíróság az alperesnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatát pótolja.

Az alperes arra hivatkozással kérte a kereset elutasítását, hogy a perbeli megállapodás szerint a feleknek harminc napon belül kellett volna elkészíteni a változási vázrajzot, ez azonban nem történt meg. Ezért a megállapodás szerződésszegés folytán okafogyottá vált. Hivatkozott arra is, hogy az alperes oldalán utóbb a körülmények megváltoztak, hiszen a megállapodás időpontjához viszonyítva megnőtt a jármű- és személyforgalma, így a perbeli terület zsúfolttá vált. Hivatkozott arra is, hogy a szolgalmi jog alapítása szükségtelen, mert a bejárás megoldható közvetlenül a felperes ingatlanán keresztül is. További érvelése szerint a felek nem állapodtak meg abban, hogy mennyi lesz a szolgalom folytán a használati díj, így tulajdonképpen maga a szolgalom alapítására szolgáló megállapodás sem jött létre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes jognyilatkozatát akként pótolta, hogy az alperes nevében hozzájárult a tulajdonát képező perbeli ingatlanon átjárási szolgalom alapításához a felperes tulajdonát képező perbeli bejegyzett telek javára. Hozzájárult továbbá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a 2011. március 25-én záradékolt változási vázrajz alapján az átjárási szolgalmi jog - a felperes költségére - bejegyzésre kerüljön.

Az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződésben foglaltakra és a felek ügyvezetőinek személyes előadására figyelemmel tényként állapította meg, hogy a vételár megállapításánál a szolgalmi jogot is figyelembe vették. Ezért nem fogadta el az alperesnek azt az érvelését, hogy a felek között a szerződés nem jött létre, mivel az nem tartalmazza a szolgalmi jog ellenértékét.

Rámutatott, hogy a szolgalom alapítását tartalmazó megállapodással a felek között tartós jogviszony jött létre. Nem helytálló az alperesnek a saját érdekkörén belül bekövetkezett változásra történő hivatkozása, hiszen ezekkel a körülményekkel az alperesnek a szerződés megkötésekor is számolnia kellett.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felek szerződése nem tartalmazza egyértelműen, hogy a felek szolgálat alapításában állapodtak meg. A felek megállapodása valójában használati jog alapítására irányult. A telki szolgálat alapvető tartalmi eleme, hogy e jog valamely ingatlan mindenkori birtokosát illesse más ingatlanra vonatkozásában. A perbeli megállapodásban ilyen rendelkezés nincs, az alperes mint vevő a szerződésben az eladó részére biztosította a korlátozásmentes bejárást egy meghatározott területű ingatlanrészben. Az alperes arra nem vállalt kötelezettséget, hogy a szomszédos ingatlan mindenkori birtokosa számára biztosítja a korlátozásmentes bejárást.

A másodfokú bíróság érvelése szerint a felperes jogelődje és az alperes által kötött szerződés tartalmát tekintve az átjárással kapcsolatos jogosultság tekintetében nem tekinthető telki szolgálat alapító szerződésnek, mert a szolgalmi jog alapítására vonatkozó szerződés lényeges elemeit nem tartalmazza. Álláspontja szerint a szerződéssel kifejezetten az eladó számára biztosított használati jogot az alperes.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet iratellenes, a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló tényállásból okszerűtlen következtetéseket vont le. A perbeli szerződésből ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy a felek szolgálat alapításában állapodtak meg, rögzítették a szolgalmi jog terjedelmét is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Ptk. 166.§ (1) bekezdése szerint telki szolgálat alapján valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. A 166.§ (2) bekezdése pedig kimondja, hogy telki szolgálom - többek között - átjárás céljára is lehet alapítani.

A telki szolgálom alapítására szerződéssel kerülhet sor, amelynek lényeges tartalmi eleme a szolgálom alapítására irányuló kölcsönös szándék kinyilvánítása és - útszolgálat esetén - a szolgálom

módjának, terjedelmének a meghatározása. A megállapodásnak természetesen tartalmaznia kell a szolgálommal érintett ingatlanok megjelölését is.

A perbeli esetben a felperes jogelődje és az alperes egyértelműen telki szolgálom alapításában állapodtak meg, a szerződésben pontosan rögzítették a telki szolgálom terjedelmét. A szerződés világosan és egyértelműen tartalmazza, hogy a telki szolgálmat melyik ingatlan javára, illetve melyik terhére kívánták alapítani, valamint hogy a szerződéskötési szándék kiterjedt a szolgálmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére is.

Ezzel kapcsolatban hangsúlyozza a Kúria, hogy ha a felek kifejezetten telki szolgálom alapításában állapodnak meg, akkor a megállapodásnak nem kell külön utalnia a telki szolgálomnak a Ptk.-ban rögzített fogalmi elemeire, így arra, hogy a szolgálmi jog a szolgáló telek mindenkori birtokosát kötelezi és az uralkodó telek mindenkori birtokosának a javára szolgál, hiszen ez magának a jogintézménynek a lényegéből fakad.

A szerződésszerű teljesítéshez az is szükséges, hogy a kötelezett az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot megadja. A perbeli esetben ezt a szerződésben az alperes kifejezetten vállalta is. Miután a jognyilatkozatot utóbb megtagadta, ezért a felperes jogosan igényelte, hogy a bíróság az alperes jognyilatkozatát a Ptk. 295.§-a alapján pótolja.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet - annak helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta [Pp. 253.§ (2) bekezdés, 254.§ (3) bekezdés].

A felülvizsgálati kérelem eredményre vezetett, ezért a Kúria az alperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felperes felülvizsgálati eljárási költségeinek a megfizetésére, ami az általa lerótt illetékből és a jogi képviselő munkadíjából áll.

Budapest, 2013. június 12.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelél:

bíróági ügyintéző