

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.480/2014/13.szám

A Kúria a dr. Farkas Csilla ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kovács Attila ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, a dr. Kalocsai Gábor ügyvéd által képviselt III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, a dr. Kardos László ügyvéd által képviselt VII. rendű, VIII. rendű, IX. rendű, a dr. Csáky Zsolt ügyvéd mint ügygondnok által képviselt, ismeretlen helyen tartózkodó X. rendű, XI. rendű, XII. rendű alperesek ellen szerződés létrehozása iránt a Nyíregyházi Városi Bíróság előtt 29.P.22.920/2011. számon folyamatban volt és a Nyíregyházi Törvényszék mint másodfokú bíróság 4.Pf.20.741/2013/6. számú - kijavított - ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes részéről 38. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 4.Pf.20.741/2013/6. számú jogerős kijavított ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria a X. rendű alperes jogi képviselőjének ügygondnoki díját 30.000 (Harmincezer) forintban állapítja meg, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy azt 15 napon belül fizesse meg a X. rendű alperes jogi képviselőjének.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes között 2008. augusztus 27. napján előszerződés jött létre. Abban rögzítették, hogy a felperes tulajdonát képezi az 1. számú külterületi 2421 m² területű ingatlan. Az I. rendű alperes tulajdonát képezi a 2. számú, 8485 m² területű külterületi ingatlan. A felperes ingatlanát úgy terheli a 3. számú és a 4. számú ingatlanok javára bejegyzett szolgalmi jog, hogy annak gyakorlására ténylegesen a 2. számú ingatlan területén került sor.

A peres felek a megállapodás 5. pontjában rögzítették, hogy legfeljebb 550 m² térmértékű területrészt az I. rendű alperes átruház a felperes részére, pontos méreteket a földmérői felmérés alapján fognak megállapítani. Rögzítették továbbá, hogy „[e]zen ingatlanrész a térképi állapot szerint a két ingatlan közös határvonalától a 2. számú ingatlanba eső, az elején kb. 5,5 m, a végén kb. 3 m széles sáv, hossza azonos az 1. számú plusz 3 m, mely a valóságban a két ingatlan jelenlegi közös határvonalától a 2. számú ingatlanba eső kb. 3 m. széles sáv, hossza azonos az 1. számú ingatlan hosszával plusz 3 m”. A felek a területrész ellenértékét 500.000 forintban jelölték meg, az I. rendű alperes 100.000 forintot foglaló címén átvett a felperestől.

A felek megállapodtak abban is, hogy az 1. számú ingatlan tulajdonosa átjárási szolgalmat biztosít a 2. számú ingatlan tulajdonosának az egyébként az ingatlant már terhelő útszolgalmak mellett.

A felek a megállapodás 10. pontjában rögzítették, hogy 30 napon belül elkészítetik a szükséges földmérési okiratokat, majd megállapodásuk 11. pontjában rögzítették, hogy a megállapodás aláírását követő 60 napon belül pedig a szükséges, végleges okiratokat fogják elkészíteni.

A változási vázrajzot V. L. földmérő készítette el, 2008. november 18. napján. Azt a Megyei Jogú Város Hatósági és Építésügyi Irodája a határozatával jóváhagyta. A változási vázrajz szerint az I. rendű alperes ingatlanának a területe 8457 m²-ről 7732 m²-re csökkent.

Az I. rendű alperes utóbb a szerződés aláírásától elzárkózott.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a V. L. földmérő által készített és a földhivatal által jóváhagyott változási vázrajz szerint a felek között az előszerződés alapján hozza létre a szerződést.

Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását. Hivatkozása szerint az előzetes megállapodásban nem volt szó arról, hogy neki is kellene biztosítania a felperes által csatolt változási vázrajz szerint a 3. számú és a 4. számú ingatlanok mindenkori tulajdonosának a szolgalmi jogot. A felperes által elkészítettett változási vázrajz egyébként sem az előzetes megállapodásnak megfelelően készült el, továbbá a megállapodás óta eltelt idő és a bekövetkezett események igazolták, hogy az abban foglaltak nem valósulhatnak meg a VII. rendű alperes magatartása miatt, akivel több alkalommal összetűzésbe került. Hivatkozott arra is, hogy a 3 m széles útszakasz nem elegendő a bejárásra, teherautóval a bejárás szűkös, az út minősége és a változó időjárási viszonyok miatt

szinte lehetetlen.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Megállapította: A felperes és az alperes között 2008. augusztus 27. napján előszerződés jött létre, és abban az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy legfeljebb kb. 550 m² térmértékű területrészt ruház át a felperes részére. A felperes által készíttetett és a hatóság által jóváhagyott, a V. L. fölmérő által készített változási vázrajz a felek előzetes megállapodásától eltért. A változási vázrajz szerint a tényleges térmérték 726 m², amely majdnem 50%-kal haladja meg az előszerződésben megállapított mértéket.

Utalt arra is, hogy a felek az előszerződés megkötésekor nem állapodtak meg abban, hogy az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanra a 4. számú és 3. számú ingatlanok, valamint az újonnan kialakítandó 5. számú ingatlanok javára átjárási szolgálat kerül bejegyzésre a felperes által csatolt változási vázrajz szerinti tartalommal.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Ahhoz csatolta a telekalakítási határozat 2012. augusztus 8. napján jogerőre emelkedett példányát, a változási vázrajz záradékolt példányát, térképmásolatokat, a földhivatal határozatát, továbbá a vázrajz kijavított változatát, és annak a földhivatal által jóváhagyott és záradékolt példányát.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes és az I. rendű alperes által 2008. augusztus 27. napján kötött előszerződés alapján az adásvételi szerződést a következő tartalommal hozta létre:

A felperes megvesz az I. rendű alperes tulajdonában álló 2. számú tanya, szántó, szőlő megjelölésű 8.458 m² nagyságú 7,22 AK értékű ingatlanból 529 m² (8. sorszámú kijavító végzés) nagyságú területet a körzeti földhivatal határozatával engedélyezett és 2013. május 22-én záradékolt, V. L. földmérő által készített 2013. március 6-án kijavított vázrajz szerint kialakított módon úgy, hogy a kialakuló nyíregyházi 5. számú lakóház, udvar, gazdasági épület, szántó, szőlő megjelölésű 7.732 m² nagyságú 6,63 AK értékű és a 6. számú saját használatú út megjelölésű 197 m² nagyságú ingatlanra az I. rendű alperes, míg a 7. számú műhely, iroda, garázs, udvar, gyümölcsös megjelölésű, 2754 m² nagyságú 0,95 AK értékű és a 8. számú 196 m² nagyságú saját használati út megjelölésű ingatlan felperes tulajdonaként kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy a 7. és 8. számú ingatlanok I. jelű területére a 3., 4., 5. számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosát átjárási szolgalmi jog illeti meg, az ingatlan-nyilvántartásra bejegyzett özvegyi jog, bányaszolgalmi jog és használati jog

változatlan fennmaradása mellett.

A vételár 500.000 forint, amelyből az I. rendű alperes 100.000 forintot átvett. A fennmaradó 400.000 forint vételárat a felperes 15 napon belül köteles megfizetni az I. rendű alperes részére. A tulajdonváltozás átvezetésével kapcsolatos költségeket a felperes viseli.

A másodfokú bíróság utalt rá, hogy a felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű megismétlésére tekintettel. Álláspontja szerint azonban a másodfokú eljárásban rendelkezésre álltak a döntéshez szükséges adatok, nem szükséges a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítése. Így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a feltételei nem állnak fent.

Kifejtette a másodfokú bíróság, hogy a szerződés bíróság általi létrehozására az érintettek kérelmére akkor van lehetőség, ha a végleges szerződés megkötését az egyikük megtagadja, vagy a felek annak tartalmát illetően nem jutottak megegyezésre. A peres felek előadása alapján megállapította: az 1970-es évektől kialakult állapot szerint a peres felek és jogelődök az adásvétel tárgyát képező nyomvonalon kialakított „szolgalmi úton” közelítették meg az ingatlanaikat. A felperes is ilyen természetbeni állapotban vásárolta meg az ingatlanát jogelődjétől; az ingatlan-nyilvántartás alapján a felperes tulajdonát képező ingatlant terheli a 3.számú és 4. számú ingatlanok javára bejegyzett átjárási szolgalmom.

Az I. rendű alperes 2008. évben tájékoztatta a felperest arról, hogy a természetben kialakult szolgalmi út nagy része az ő ingatlanán helyezkedik el. 2008. augusztus 19-én az I. rendű alperes nagy mennyiségű homok leborításával eltorlaszolta az út bejáratát, megakadályozva azzal a szolgalmi jog jogosultjai általi használatát. A felperessel azt közölte, hogy akkor hajlandó megszüntetni a torlaszt, ha a felperes az adott ingatlanrészt megvásárolja tőle. Ezt követően állapodtak meg az előszerződésben arról, hogy az I. rendű alperes kb. 550 m² területet értékesít a felperes részére. Az I. rendű alperes ingatlanát lekerekítette, a 3 m széles „utat” kihagyva. 2008 decemberében a VII. rendű alperes gépkocsijával a felperes kerítésoszlopának ütközött. Az I. rendű alperes és a VII. rendű alperes és hozzátartozóik között a viszony megromlott a kialakult viták miatt.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes és az I. rendű alperes az előszerződést azzal a céllal kötötte meg, hogy a bejárás céljára használt területsávot a felperes megvásárolja az I. rendű alperestől, és továbbra is ezen a területsávon biztosítja a szolgalmi utat az arra jogosultak részére, továbbá a bejárási lehetőséget az I. rendű alperes részére.

Rámutatott: Az időjárási körülmények okozta és a szolgálat használatából adódó nehézségek a már hosszú ideje fennálló használat során korábban is felmerültek, ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint a természetbeni állapot ismeretében az I. rendű alperesnek azokkal már az előszerződés megkötésekor számolni kellett. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes és VII. rendű alperes között a viszony megromlott, nem eshet a felperes terhére. A végleges szerződés megkötése és a „szolgalmi út” jogi helyzetének tisztázása éppen a vita megszűnéséhez vezethet. Az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes és a VII. rendű alperes közötti viszony megromlásának okai nem kerültek feltárássra, de azt az I. rendű alperes sem állította, hogy abban a felperes közrejátszott.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a szerződés megtagadásának törvényi feltételei fennállnak. A természetbeni állapot hosszú évek alatt kialakult és eltűrt volt, a végleges szerződés létrehozása az I. rendű alperes érdekeit nem sérti, a felperes által megvásárolt területsávon a bejárás a korábbiaknak megfelelően biztosított. Az I. rendű alperes ingatlana azonban közúttal közvetlenül érintkezik, így ingatlana más módon is megközelíthető.

Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása tévesen rögzíti, hogy a vázrajz az előszerződésbe foglalt terület nagyságtól jóval nagyobb mértékű terület nagyságot tartalmaz. A vázrajz szerint létrehozott végleges szerződés 529 m² nagyságú területcsökkentést eredményez az I. rendű alperes ingatlanában, ami megfelel az előszerződésben foglaltaknak.

Utalt arra is, hogy a felperes a másodfokú eljárásban csatolta a javított vázrajzot. A szerződő felek többször egyeztettek, a vázrajz és a szerződéstervezet többször bemutatásra került az I. rendű alperes részére, éppen azért, hogy észrevételeit megtegye és az ingatlan kialakítása az érdekeinek figyelembevételével történjen meg. Megállapította, hogy a felperes csatolta az I. rendű alperesnek az elkészített vázrajzon feltüntetett „szolgalmi út” nyomvonalát érintő kifogásai alapján javított vázrajzot.

A másodfokú bíróság érvelése szerint döntése meghozatala során figyelemmel volt a szerződő felek tárgyalásaira, az ingatlanok kialakult természetbeni állapotára és a felek érdekeire. Az I. rendű alperesnek az a hivatkozása, hogy azért jogosult a szerződéskötés megtagadására, mert a felperes ingatlanának hosszát 3 m-rel meghaladó hosszúságú sáv adásvételére is tartalmazott rendelkezést az előszerződés, nem tartotta alaposnak. A felperes ugyanis már az elsőfokú eljárásban hivatkozott arra, hogy plusz 3 méter kialakítása földmérői szempontból nem volt lehetséges, azzal a szabályos alakú telek kialakítására nem volna lehetőség.

Az irányadó tényállás szerint a telekhatár végénél - a felperes nyilatkozata szerint - a saját ingatlanán keresztül lehetőség van az ingatlan-nyilvántartási térképen jelölt szolgalmi úton a szomszédoknak bejárni, tekintettel arra, hogy a kerítése nem a térképi telekhatáron helyezkedik el. A felperesnek ezt a nyilatkozatát az alperesek nem vitatták. A másodfokú bíróság ezt úgy értékelte, hogy az eltérés nem jelent olyan méltánytalan helyzetet az I. rendű alperes számára, amely indokolná a végleges szerződés létrehozására irányuló kérelem elutasítását.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat meghozatalát. Előadta, hogy a tárgyalások során az előszerződés és a végleges szerződés eltéréseire folyamatosan hivatkozott. Ennek ellenére a felperes az általa csatolt változási vázrajzot akkor nem módosíttatta. A felperes annak ellenére ragaszkodott az általa csatolt vázrajz szerinti szerződés létrehozásához, hogy ismerte a kifogásait. Ezzel a bizonyításra vonatkozó kötelezettségeit megszegte.

Ismételten hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélet lényegesen eltérő tartalommal hozza létre az adásvételi szerződést, mint ahogy abban felek az előszerződésben megállapodtak. Hivatkozott arra is, hogy a kialakítani szándékozott telekhatáron drótkerítést helyezett el, amely atrocitásokhoz vezetett. Érvelése szerint az előszerződés megkötését követően kialakult helyzet bizonyította, hogy a végleges szerződés létrehozásával lehetetlen helyzet alakulna ki a perrel érintett ingatlanok tulajdonosai között.

Ismételten utalt arra, hogy a 3 m szélességben kialakított út használatra alkalmatlan, azon a teherautóval történő bejárás szinte lehetetlen, megoldhatatlan a hó eltakarítása. Emellett a perbeli területet arra nem jogosultak is használni.

Hivatkozott arra is, hogy a másodfokú eljárásban felajánlható bizonyítás kapcsán a másodfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna, hogy a felperes által előterjesztett javított változási vázrajz már az elsőfokú eljárásban is csatolható lett volna. A másodfokú bíróságnak a felperesnek a változási vázrajz és egyéb dokumentumok csatolására vonatkozó indítványát el kellett volna utasítania és a rendelkezésre álló adatok alapján kellett volna meghozni a határozatát.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az I. rendű alperes által állított eljárásjogi jogszabálysértéssel kapcsolatban a Kúria a következőkre mutat rá: A felperes keresete arra irányult, hogy a felek között létrejött előszerződés alapján a bíróság a szerződést hozza létre. A keresetét a másodfokú eljárásban sem változtatta meg. Kétségtelen, hogy a kereset és az elsőfokú eljárás során csatolt további okiratok tartalma eltér, az eredetileg csatolt változási vázrajzon az I. rendű alperes kialakítandó új ingatlanát is terhelte volna útszolgálatom.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi álláspontra helyezkedett, amikor a keresetet részben megalapozottnak találta. Ehhez képest az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítésre szorult, amely azonban a Kúria álláspontja szerint sem tette szükségessé a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű kiegészítését. Ezért a másodfokú bíróság nem járt el jogszabálysértő módon, amikor a bizonyítás kiegészítése körében befogadta a felperes által beszerzett újabb változási vázrajzot és arra alapítva a Pp. 253.§ (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítéletet megváltoztatta.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 208.§ (4) bekezdése szerint a bíróság a szerződést az előszerződésben megállapított feltételek módosításával is létrehozhatja, ha azt nemzetgazdasági érdek, vagy a felek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja.

A másodfokú bíróság az előszerződésben foglaltaktól a szerződés létrehozása során csak annyiban tért el, hogy a vétel tárgyát képező területrészt a felperes eredetileg megvult telkének a végéig húzódik, és annál nem hosszabb 3 méterrel.

A felek az előszerződést a szomszédos ingatlanok javára fennálló útszolgálatom gyakorlásának a rendezése, a lehetséges konfliktusok elkerülése érdekében kötötték. Az előszerződésben utaltak arra, hogy az átruházandó területrészt pontos határvonala csak a földmérői felmérés alapján határozható meg. Számolniuk kellett azzal, hogy a kialakítandó új ingatlanok területe és alakja a jogszabályi rendelkezéseknek is meg kell hogy feleljen. Az I. rendű alperes által igényelt 3 m hosszúságú nyúlvány kialakítására azonban nem volt jogi lehetőség, az előszerződésben foglalt tartalommal a telekalakítási engedélyt a hatóság nem adta volna meg.

A felperesnek különleges méltánylást érdemlő magánérdeke fűződött ahhoz, hogy a hosszabb ideje kialakult úthasználati viszonyok ne változzanak meg, ennek érdekében kívánta megvásárolni az I. rendű alperes ingatlanából azt a területrészt, amelyen az ő ingatlanát terhelő útszolgálatom jogosultjai ténylegesen „gyakorolták” jogosítványukat. Ezzel szemben az I. rendű alperesnek személyes érdeksérelme nem származik abból, hogy az előszerződésben rögzített

további 3 m hosszúságú területrészt a telekalakítási szabályoknak való megfelelés miatt a tulajdonában marad, figyelemmel arra is, hogy az ő ingatlanát útszolgalom nem terheli, a szerződés alapján viszont az ő javára keletkezik útszolgalom a felperes ingatlanának a terhére.

A peradatok szerint az ingatlanán lévő épületeket az I. rendű alperes is a perbeli területrészen közelítette meg oly módon, hogy igénybe vette a 3. számú ingatlant. Ezen az ingatlanon azonban kizárólag a 4. számú ingatlan javára áll fent szolgalom. Valójában tehát erre a használatra jogi lehetősége nem volt. A pusztai ténybeli helyzetre pedig a jogvita elbírálása során nem hivatkozhat. Annál is inkább, mert az érintett felek nyilatkozatai alapján a felülvizsgálati eljárásban megtartott tárgyaláson is nyilvánvalóvá vált, hogy a felperes telkének hátsó frontján a kerítés nem éri el a térképi határvonalat, azaz a jogerős ítélettel kialakított szolgalmi útról a 3. számú ingatlant terhelő szolgalmi útra való átjárás lehetősége a valóságban biztosított.

A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban is, hogy a per eldöntése szempontjából közömbös, hogy az I. rendű alperesnek utóbb a VII. rendű alperessel megromlott a viszonya. Ez nem olyan körülmény, amely a Ptk. 208.§ (5) bekezdésének az alkalmazása szempontjából értékelhető lenne. A felperes és az I. rendű alperes viszonylatában nem adhat okot a szerződéstől történő elállásra.

Az I. rendű alperes szintén nem hivatkozhat arra, hogy a szerződés létrehozása folytán kialakult helyzet a többi alperes számára érdeksérelmet jelent, hiszen a többi alperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria helytállónak tartotta a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy az útviszonyok és az időjárásnak az útra gyakorolt hatása a felek előtt már az előszerződés megkötésekor ismert volt, a felek azt annak tudatában kötötték meg. Ezért az I. rendű alperes e körülményekre alappal nem hivatkozhat.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes kérelme folytán tárgyaláson meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria az I. rendű alperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felperes felülvizsgálati eljárási költségének, valamint a Pp. 76.§ (2) bekezdése alapján a X. rendű alperest képviselő ügygondnok díjának a megfizetésére.

Budapest, 2014. november 26.

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