

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Dobozy Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dobozy Csaba ügyvéd) által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, dr. Bósz Endréné dr. Weber Aranka ügyvéd által képviselt VII. rendű, dr. G. I. jogtanácsos által képviselt VIII. rendű alperesek ellen kártérítés iránt a Szekszárdi Városi Bíróságon 5.P.20.740/2008. számon folyamatban volt, majd a Tolna Megyei Bíróság 2010. szeptember 16-án meghozott 8.Pf.20.568/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a felperes 63. sorszámu felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Tolna Megyei Bíróság 8.Pf.20.568/2010/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélettel megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes 1973-ban szerezte meg a 11011/3. hrsz-ú szőlő és gazdasági épület művelési ágú ingatlan tulajdonjogát. A II. rendű alperes 1978 óta bérelte, majd 1993-ban megvette a 11012. hrsz-ú erdő művelési ágú ingatlant. A III. és IV. rendű alperes 1992-ben vásárolta meg a 11009. hrsz-ú gyümölcsös és erdő művelési ágú ingatlant. Az V-VI. rendű alperesek 1973 óta használják, majd később megvették a 11026. hrsz-ú szőlő, gyümölcsös művelési ágú ingatlant.

A 11026/2. hrsz-ú gyümölcsös, erdő művelési ágú ingatlan 1990. december 18-án - törvény alapján - került a VIII. rendű alperes tulajdonába. Az önkormányzat az 1995. augusztus 29-i szerződéssel eladta az ingatlant a VII. rendű alperesnek. Tőle azt a felperes a 2003. szeptember 12-i adásvételi szerződéssel megvásárolta.

Az ingatlan megvételét követően a felperes a telekhatárt kitűzette és az ingatlant bekerítette. Intézkedése ellen az I-III. rendű alperesek birtokháborítási eljárást kezdeményeztek. A jegyző határozatban kötelezte a felperest az eredeti állapot helyreállítására, a kerítés lebontására,

valamint arra, hogy biztosítsa az ingatlanán történő gyalogos és gépkocsival való átjárást. A felperes a határozatban foglaltaknak nem tett eleget.

Az I-VI. rendű alperesek a 4.P.20.701/2004. számú perben a felperessel szemben annak megállapítását kérték, hogy az ingatlana terhére a gyalogos, személygépkocsival és tehergépkocsival való átjárást biztosító szolgalmi jogot szereztek és kérték a telki szolgalmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A perben hozott jogerős ítélet tartalma szerint a jelen per I-VI. rendű alperesei a felperes ingatlana terhére elbirtoklás útján gyalogosan, személygépkocsival és tehergépkocsival való folyamatos közlekedésre átjárást biztosító szolgalmi jogot szereztek és a jelen per alpereseit egyetemlegesen 10.000 forint értékcsökkenés fizetésére kötelezte.

A felperessel szemben (2008. november 11-én) végrehajtási eljárás indult. Ennek során az ingatlana árverésre került és a tulajdonjogot a II. és III. rendű alperes szerezte meg.

A felperes keresetében - öt évre visszamenőleg - havi 20.000 forint használati díj fizetésére kérte az I-VI. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezni. A VII. és VIII. rendű alperesekkel szemben - összesen - 1.456.760 forint iránti kártérítési igényt érvényesített, amely 276.760 forint és 180.000 forint peres eljárásban felmerült költségét, valamint 500.000 forint vagyoni és 500.000 forint nem vagyoni kárát foglalta magába.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította.

A felperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével a tényállást helyesen állapította meg.

A másodfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában a Ptk. 166. § (1) bekezdését és 169. § (2) bekezdését idézve kimondta, hogy a szolgalom jogosultjának a berendezés vagy felszerelés használatával felmerülő költségek fedezésén kívül egyéb használati díjfizetési kötelezettsége nincs, és nem is lehet.

Kifejtette: A jogszabályi rendelkezés ennek megfelelő értelmezését támasztja alá az állandó bírói gyakorlat is.

A perbeli esetben az út karbantartásáról az I-III. rendű alperesek gondoskodtak.

A Ptk. 121. § rendelkezésén alapuló elbirtoklással történő tulajdonszerzés ingyenes. A Ptk. 168. § (2) bekezdése lehetővé teszi a telki szolgalom elbirtoklás útján való megszerzését is. Az elbirtoklás általános szabályainak megfelelően ebben az esetben is ingyenes szerzésről van szó, így aki elbirtoklással szerez telki szolgalmat, annak

használati díjfizetési kötelezettsége nem merülhet fel. Utalt arra is, hogy az Alkotmány is lehetőséget ad a tulajdonosi, így a használat jogának korlátozására. Ilyen jogintézmény a telki szolgálat is, amely az ingatlan mindenkori birtokosát kötelezi vagy jogosítja, korlátozva ezzel a szolgáló telek birtokosainak használatát.

A másodfokú bíróság a VII. és a VIII. rendű alperesekkel szembeni keresettel összefüggésben elsődlegesen arra utalt, hogy a felperes és a VIII. rendű alperes között jogviszony nem jött létre, a VIII. rendű alperes a felperes irányában az ingatlan tehermentesítéséért nem vállalt jogszavatosságot.

A VII. rendű alperessel szembeni igényt illetően a másodfokú bíróság a Ptk. 370. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakat idézve rámutatott, hogy a telki szolgálat elbirtoklását jogerős ítélet állapította meg, ezért a felperes a VII. rendű alperessel szemben az ingatlan tehermentesítését nem követelheti, mert az lehetetlen szolgáltatásra irányulna. A felperes a törvényi határidőn belül választhatta volna, hogy eláll a szerződéstől, és kártérítést követel. Ez azért nem lehetséges, mert az ingatlan árverés útján kikerült a felperes tulajdonából, ezért csupán vételár-csökkentésre tarthatna igényt.

A Ptk. 369. § (4) bekezdése azonban védelemben részesíti a jóhiszemű eladót. A perbeli esetben a telki szolgálat bejegyzésére azután került sor, hogy a felperes az ingatlant megvásárolta. A felperes nem vonta kétségbe a VII. rendű alperesnek azt a nyilatkozatát, hogy nem tudott arról a körülményről, miszerint a szolgálattal érintett út a perbeli ingatlanhoz tartozik, ezért a VII. rendű alperes jóhiszeműsége nem dőlt meg.

A másodfokú bíróság szerint a felperes szerződéskötésből eredő kára a szolgálattal való megterhelésből adódik, ami értékcsökkenést eredményez. Ez a kár viszont megtérült azzal, hogy a bíróság jogerős ítéletével az I-VI. rendű alpereseket értékcsökkenés megfizetésére kötelezte, melynek ők eleget is tettek. Egyéb kárt a felperes a perben nem bizonyított, az általa megjelölt követelések nem az alperesek, hanem a saját magatartására vezethetők vissza.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a jogszabálynak megfelelő ítélet meghozatalával keresetének való helytadás iránt a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Felülvizsgálati kérelmében az Alkotmányban foglalt [50. § (1) bekezdés] joga, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény 1. §, 2. §, 9. § és 13. § (1) bekezdés, a Pp. 1. §, 2. § (1) bekezdés, 3. § (5) bekezdés és a Pp. 221. § (1) bekezdés megsértésére hivatkozott.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a jogerős ítéletével a szolgalmi joggal megterhelt ingatlana használatért kért ellenszolgáltatás iránti, valamint a szavatossági és kártérítési igényét is jogszabályi rendelkezésre hivatkozás nélkül, más kérdéseket tárgyalva utasította el. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint más személy tulajdonában álló ingatlan használatáért ellenszolgáltatás jár. Ez a szolgálat eseteire is irányadó, mert nincs kizáró jogszabályi rendelkezés ebben a körben.

Sérelmezte azt is, hogy a kirendelő végzéstől eltérő tartalmú szakvéleményt a bíróság nem egészített ki, és a szakértő és a tanúk idézését indokolás nélkül mellőzte.

Arra hivatkozott, hogy a VIII. rendű alperes által a VII. rendű alperes részére vállalt jogszabályon alapuló szavatosságra igényt alapíthat, mert a bíróság az előzményi perben az elbirtoklási időt összeszámította. A VIII. rendű alperes a VII. rendű alperessel szemben a szerződésben vállalt tehermentességet, és az önkormányzattal szembeni elvárhatóság mértéke, a természetes személytől való elvárás mértékét meghaladja. Szerinte ebben az ügyben a Ptk. 355. § (1) bekezdése alkalmazandó, a Ptk. 370. § (1) és (3) bekezdésére való hivatkozás viszont téves. Az őt ért kárt nem lehet az értékcsökkenésre korlátozni, mert dologi kár - elmaradt haszon miatt is - érte. Sérelmezte annak megállapítását is, hogy a követelése nem az alperesek magatartására, hanem kizárólag saját magatartására lenne visszavezethető.

A II. rendű alperes - személyesen előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelmében - a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálatnak, mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a jogszabálysértés, amely anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy elbírálására is lényeges kihatása volt [Pp. 275. § (3) bekezdés]. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemnek az Alkotmányban foglalt jogelvvel, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló törvény és a polgári eljárásjog alapelveivel kapcsolatos indokait érdemben nem vizsgálta. Az alapelvek ugyanis generálklauzulák, alapvető eszmei elveket fogalmaznak meg, megszabják az eljárás felépítését, szerkezetét, rendszerét, segítséget nyújtanak a jogszabályok értelmezésénél, esetleg hézagkitöltő szerephez jutnak, de amíg a jogvita - más - konkrét jogszabályhely alkalmazásával elbírálnak, az alapelvekre ítéletet alapozni nem lehet.

A felperes eljárási szabálysértésként megalapozatlanságra és az indokolási kötelezettség megsértésére hivatkozott. Az általa megjelölt eljárási szabálysértés nem állt fenn. A szükséges bizonyítás körét nem a fél indítványai: szakértői vélemény kiegészítésének szükségessége, tanúk kihallgatása, hanem a jogvita elbírálására irányadó anyagi jogi, kivételesen eljárásjogi szabályok határozzák meg. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően járt el, azzal a másodfokú bíróság is egyetértett és ennek indokát is adta (jogerős ítélet 4. oldal utolsó bekezdés). Az indokolási kötelezettség megsértése sem állapítható meg. A jogerős ítélet a Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelően röviden tartalmazza a tényállást, az alkalmazott jogszabályokat és röviden azt is, amit a bíróság a bizonyítékok mérlegelése során irányadónak vett.

A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott anyagi jogszabálysértést illetően a Legfelsőbb Bíróságnak a következő kérdésekben kellett döntenie: jogszabálysértő-e a jogerős ítélet abban a vonatkozásban, hogy a felperes a telki szolgálat alapján a szolgálat jogosultjaitól

használati díjra nem tarthat igényt; illetve a vagyoni és nem vagyoni kárigényének elutasítása jogszabálysértően történt-e.

A felülvizsgálati kérelem érvelése szerint a szolgálatom gyakorlásáért, az ingatlan átjárás céljából történő használatáért a felperes az alperesekkel szemben használati díjra azért tarthat igényt, mert a más személy tulajdonában álló ingatlan használatáért ellenszolgáltatás jár és ezt jogszabály nem zárja ki szolgálatom esetére sem.

A használati jogot, így a telki szolgálatom szabályait is a Ptk. XIII. Fejezete tartalmazza. A használati jogok a tulajdonjog tartalmát alkotó egyes részjogosítványoknak önálló jogviszonyokban való megjelenései, a tulajdonjog tartalmát alkotó jogok (birtoklás, használat, hasznosítás stb.) ún. szelvényjogai. E jogok bármelyikének jogosultja a más személy tulajdonában álló dolognak az adott jogviszony által meghatározott terjedelemben hasznát veheti, a tulajdonos pedig ezt túlni köteles.

A Ptk. miniszteri indokolása szerint a használati jogok „azon alapulnak, hogy a tulajdonjog tartalmát kitevő egyes jogosítványokat más személynek dologi - azaz a dolog mindenkorai tulajdonosára kiható - hatállyal átengedheti. Ezzel az egyes jogosítványok önálló létet nyernek, a rájuk vonatkozó speciális szabályok folytán külön jogintézményekké válnak”. A szolgalmi jog, amely a szolgáló telek értékét szükségszerűen csökkenti, meghatározható értékkel bíró önálló dologi jog. Ebből következően e jog - dologi jogi hatályú megszerzésekor - ingatlan-nyilvántartási bejegyzése fejében meghatározott összegű ellenérték, nem pedig rendszeres időközönként fizetendő használati díj jár.

Következésképpen, ha a telki szolgálat alapító ítéletben a bíróság pénzbeni ellenérték fizetésére kötelezi a szolgalmi jog jogosultját, az mint a dologi jog ellenértéke illeti meg a földtulajdonost. Az érintett területre a tulajdonos használatának joga korlátozottá válik, a hasznok szedésének joga a szolgálat alapításától kezdve kikerül a tulajdonjog részjogosítványai közül és az a szolgalmi jog mint idegen dologbeli jog tartalmát adja. A földtulajdonos ezért a tulajdonjoga alapján nem követelhet ellenértéket amiatt, hogy a birtoklás és használat jogát a szolgalmi jog jogosultja gyakorolja, hiszen ezek a jogosultságok már nem a tulajdonjog, hanem az ő saját, idegen dologbeli jogának folyamányai.

A perbeli esetben a bíróság jogerős ítélete a szolgalmi jog dologi hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg értékcsökkenés - a dologi jog értékének - megfizetésére már kötelezte az I-VI. rendű alpereseket. Ez a korábbi jogerős ítéleti rendelkezés ebben a perben már nem tehető vitássá. Az így megállapított szolgalmi jog gyakorlásáért - a fentiekből következően - a felperes rendszeres időközönként fizetendő ellenértékre, használati díjra okkal nem tarthat igényt.

A jogerős ítélet használati díjat elutasító rendelkezése - a fenti indokolásbeli kiegészítéssel - nem jogszabálysértő.

A VII. és VIII. rendű alperessel szemben érvényesített kártérítés alapjául a felperes jogszavatosságra hivatkozott. A felperes és a VIII.

rendű alperes között viszont szerződéses kapcsolat nem volt, ezért jogviszony hiányában a felperesnek a VIII. rendű alperessel szemben a jogszavatosságra alapított kártérítési igény jogalapja nem áll fenn. Ebből a szempontból nincs jelentősége sem az elbirtoklási idő összeszámításának, sem annak, hogy az érintett alperesek közötti szerződés milyen rendelkezést tartalmaz; miként az elvárhatóság mértékének sem. A köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenrangú tulajdoni formák, ugyanígy az állami és társadalmi szervezetek más jogalanyokkal azonos elbírálás alá esnek, így az önkormányzattól való elvárhatóság mércéje sem más. A VII. és VIII. rendű alperes közös károkozására hivatkozás pedig a megállapított - a felülvizsgálati eljárásban is irányadó - tényállásra figyelemmel alaptalan.

Az adott tényállás mellett ugyancsak hiányoznak a VII. rendű alperessel szembeni - szerződésszegéssel okozott - kártérítés jogszabályi feltételei, azaz a Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdésében írtak nem állnak fenn.

Tény, hogy a felperes által tehermentesen megvásárolt ingatlan a bíróság ítélete alapján szolgalmi joggal terheltté vált. Ez azonban nem az eladó VII. rendű alperes jogellenes magatartására volt visszavezethető. Az értékcsökkenés megtérítéséről jogerős bírói határozat rendelkezett. A vagyonátruházási illeték, a telekhatárkitűzés, a tereprendezés és kerítésépítés költségeiért a VII. rendű alperes nem felelős, mert ezek kárként a felperesnél azzal okozati összefüggésben álltak elő, hogy az ingatlant az árverés eredményeként elvesztette.

Az a kár pedig, ami a felperest nem a szerződésszegéssel összefüggésben érte, a pereskedésével és az önkéntes teljesítés elmulasztásával függött össze, így az általa tervezett termelés megghiúsulására alapított elmaradt haszna mint vagyoni kára és a pereskedésből eredő frusztrációjára visszavezetett nem vagyoni kára is. Ebben a körben a VII. rendű alperes kártérítési felelősségének jogalapja szintén hiányzik.

A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból anyagi jogszabályt nem sért és az ügy érdemi elbírálására lényegesen kiható eljárási szabálysértés sem történt, ezért a Legfelsőbb Bíróság azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban áthárítható költsége nem merült fel, ezért annak megfizetéséről a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkezni nem kellett, egyebekben pedig a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján megállapította, hogy a felperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2011. június 15.

*Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia sk. előadó bíró, Dr.
Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő