

EBH 2012.P.14.

I. Az elbirtoklást megállapító korábbi ítélet mindenkire kiterjedő (ún. contra omnes vagy erga omnes) hatálya kizárja azt, hogy utóbb más személy ugyanazon ingatlan elbirtoklása iránt sikerrel perelhessen [1959. évi IV. törvény 116. § (1) bekezdés, 1997. évi CXLI. törvény 5. § (2) bekezdés].

II. Az anyagi jogerő hatása (res iudicata) és a contra omnes (erga omnes) hatály elbírálása [1952. évi III. törvény 229. § (1) bekezdés].

A bíróság a 2000. november 7-én meghozott és első fokon jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy jelen per II. rendű alperese mint felperes néhai Cs. E. alperestől, a III-IV. rendű alperesek jogelődjétől - jelen per korábbi I. rendű alperesétől - elbirtoklás útján megszerezte a B.-i Ö. úti ingatlan tulajdonjogát. Az ítélet indokolása szerint Z. L. (II. rendű alperes) az ingatlant 1988. május 31. napjától kezdődően szakadatlanul sajátjaként birtokolta és tíz év elteltével a tulajdonjogot elbirtoklás jogcímén megszerezte.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy ugyanennek az ingatlannak a tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén - Cs. E. I. rendű alperestől - megszerezte az 1989-től kezdődő tízéves, szakadatlan, sajátjakénti birtoklása alapján. Állítása szerint 1989-től kezdődően tartózkodik a szomszédos ingatlanban, ettől kezdve műveli a perbeli ingatlant is, ahol gondozza a kertet és gondoskodik az ingatlan védelméről. Másodlagos kereseti kérelmében kérte annak megállapítását, hogy az előző jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás nem felel meg a valóságnak a II. rendű alperes részéről az elbirtoklás együttes feltételei nem állhattak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az elsőfokú ítéletet a másodfokú bíróság az alábbi - helyes - indokai alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú ítéletben kifejtettek szerint a korábbi perben hozott jogerős ítélet mindenkivel, így a korábban perben nem álló felperessel szemben is kizárja, hogy a II. rendű alperesnek az elbirtoklás útján való tulajdonszerzését vitássá lehessen tenni. Nincs lehetőség arra, hogy bárki újabb pert indíthasson és a bíróság ez alapján megállapíthassa, hogy ugyanazon időszakban egy másik személy is elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezzen, ugyanis fogalmilag kizárt, hogy ugyanazt az ingatlant két különböző személy, egymástól függetlenül, ugyanabban az időben, egészében sajátjaként birtokolja és használja, majd ennek következtében e két személy 1/1 arányban tulajdonjogot szerezzen az ingatlanon.

A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában kifejtettek szerint a felperes lényegében a korábbi jogerős ítélet tényállását támadta. A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a korábbi ítélet ellen rendkívüli perorvoslatnak lett volna helye, a jogerős ítéletben foglaltak többé nem tehetők vitássá, ezért megállapítási keresetnek nincs helye az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 123. §-ában írt együttes feltételek fennálltának hiányában.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, mert szerinte az eljáró bíróságok tévesen értelmezték a Pp. 229. § (1) bekezdését és az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121. § (1) bekezdésében foglaltakat. Érvelése szerint a korábbi perben hozott jogerős ítélet hatálya semmilyen formában nem terjed ki a jelen perben elbírált jogviszonyra. A Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében az „ítélt dolog” azt zárja ki, hogy ugyanazon felek ugyanazon tényalapból származó, ugyanolyan jog iránt egymással szemben újabb pert indítsanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben vitássá tegyék. Szerinte az eljáró bíróságok ezt a szabályt tévesen értelmezték, mert az adott esetben más felek között, más tényalapból származó jog iránt van polgári peres eljárás

folyamatban, a korábbi perben hozott ítélet anyagi jogereje nem terjed ki azoknak a feleknek a jogviszonyára, akik a megelőző perben félként nem vettek részt. Következésképpen az eljáró bíróságoknak érdemben - nem pedig „perjogi okból” és bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül - kellett volna a keresetet elbírálni. Álláspontja szerint, az ehhez szükséges bizonyítás lefolytatásával nyilvánvalóvá vált volna, hogy a II. rendű alperes részéről a sajátjakénti szakadatlan birtoklás hiányában az elbirtoklás nem valósult meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 275. § (1) bekezdésében foglalt eljárási korlátok között a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia: az ügyben eljáró bíróságok a jogszabályok megfelelő értelmezésével, helytállóan jutottak-e arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó korábbi, elbirtoklással kapcsolatos ítélet hatálya kizárja a felperes perbeli igényérvényesítését.

A Kúria mindenekelőtt arra utal, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelemben helyesen mutatott rá arra: a korábbi ítélet anyagi jogerőhatása (ún. ítélt dolog vagy más kifejezéssel élve: *res iudicata*) valóban nem akadályozza annak, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga elbirtoklás jogcímén történő megszerzésének megállapítása iránt keresetet nyújtson be az alperesek ellen. Az anyagi jogerő ugyanis a Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében azt jelenti, hogy az ugyanabból a tényalaphoz származó, ítélettel már elbírált jogot az eljárásban részt vett felek egymás közti viszonyukban nem tehetik vitássá. Vagyis, az anyagi jogerő a határozat végelegességét kizárólag a felek viszonylatában fejezi ki, és ennek folytán az adott ítélet csak a felek egymás közti jogviszonyát rendezi tovább már nem vitatható módon. Ebből kifolyólag az adott esetben nem az anyagi jogerőhatás az igény érvényesítésének az akadály.

A Kúria álláspontja szerint a felperesnek az adott perben történő igényérvényesítését a korábbi ítélet mindenkire kiterjedő (ún. *contra omnes* vagy az ugyanilyen tartalommal használt *erga omnes*) hatálya zárja ki. Ennek a *contra omnes* hatálynak az alapja az igényérvényesítés alapjául szolgáló anyagi jogviszony, amely az adott esetben a Ptk. dologi jogi rendelkezésein alapul. Való, hogy a dologi jogi szabályokat meghatározó alapelvek a Ptk.-ban szövegszerűen nem jelennek meg, azonban ezek kifejezett szabályozás nélkül is áthatják a dologi jog rendszerét. Ezáltal az ilyen jogviszonyon alapuló ítélet *contra omnes* hatálya a jogviszony abszolút hatályának és nyilvánosságának elvén alapul. Ezek együtt fejezik ki ugyanis e jogviszonyok szerkezeti sajátosságát, vagyis, hogy - szemben a kötelmi jogviszonyokkal - a dologi jogi jogviszonyokban egyedül a jogosult van konkrétan meghatározva. Következésképpen a jogosulttal szemben mindenki más kötelezett, és tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amellyel a dologi jogból folyó jogosultságok gyakorlását akadályozhatja. A nyilvánosság elve a garanciája annak, hogy az abszolút szerkezetű jogviszony kötelezett oldalán lévő személyek ismerjék azon jogok fennállását, amely vonatkozásában őket a negatív kötelezettség terheli. A nyilvánosság elve ezért olyan nyilvántartások által valósul meg, amelyek lehetővé teszik, hogy az egyes személyeket megillető dologi jogok megismerhetők legyenek.

Az elbirtoklási idő elteltével az elbirtokló a tulajdonjogot *ex-lege* - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül - eredeti szerzőmóddal megszerzi ugyan, azonban a tulajdonjog dologi hatályát a bejegyzéssel nyer. A tulajdonjogviszonynak az előbbieken hivatkozott „nyilvánossága” ezért az ingatlan-nyilvántartás rendszerén keresztül érvényesül. Ennek joghatása pedig abban áll: a tulajdonossal szemben senki sem hivatkozhat arra, hogy a jog fennállásáról nem tudott (közhitelesség elve). Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (2) bekezdése emellett vélelmet állít fel arra vonatkozóan, hogy a bejegyzett jog fennáll és azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, ahogy azt az ingatlan-nyilvántartás feltünteti, illetve, hogy az ingatlanra vonatkozóan más jog, mint amit a nyilvántartás feltüntet, nem áll fenn.

Az adott esetben a bíróság a korábbi perben jogerős ítéletében állapította meg, hogy a II. rendű alperes elbirtoklás címén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát, ezáltal igénye keletkezett arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse [Ptk. 116. § (1) bekezdés]. Tulajdonjogának bejegyzése pedig az előbbieken kifejtettek szerint azt eredményezi, hogy ebben az újabb perben a felperes nem teheti vitássá annak fennálltát. A keresetét elutasító ítélet ezért sem anyagi, sem eljárási szabályt nem sért.

Mindezekre figyelemmel a Kúria - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. (*Kúria Pfv.I.22.003/2011.*)