

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Guricza Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Csillag Gusztáv ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, a személyesen eljáró III. rendű, dr. Csillag Gusztáv ügyvéd által képviselt IV. rendű, dr. Baglady András ügyvéd által képviselt V. rendű, VI. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróságon 21.P.20.538/2007. számon megindított perében a Pécsi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 2008. november 18. napján meghozott Pf.II.20.243/2008/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 45. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

*í t é l e t e t :*

A Legfelsőbb Bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.243/2008/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek - mint egyetemleges jogosultaknak - 200.000 (Kettőszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak térítsen meg - felhívásra - 519.500 (Ötszáztizenkilencezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

*I n d o k o l á s :*

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a n-i 0593/25., 0639/49., 0639/50., valamint a 0729/1. hrsz-ú ingatlanok teljes, illetőleg rész tulajdoni illetőségét az 1994. július 4-én létrejött adásvételi szerződésekkel megszerezte. Kérte ezért - tartalma szerint - a n-i 0729/1. hrsz-ú ingatlan tekintetében a IV. rendű, a perrel érintett többi ingatlan tekintetében pedig az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának törlését és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a III. és V-VI. rendű alperesek tűrésre kötelezése mellett.

Az I-II., IV. rendű alperesek a felperes keresetének elutasítását kérték. Hivatkozásuk szerint tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezték. A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, az V. rendű alperes érdemben nem nyilatkozott, míg a VI. rendű alperes a kereset elutasítását kérte a javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős, alábbi tényállást állapította meg:

Néhai F. I.-né a ... Megyei Kárrendezési Hivatal 1993. január 5-én kelt határozata alapján 266.000 forint névértékű kárpótlási jegyben részesült. A felperes a kárpótlási eljárásban termőföldet kívánt vásárolni. Az ehhez szükséges kárpótlási jegy vásárlása céljából feladott hirdetésére özv. F. I.-né kárpótlásra jogosult unokahúga, K. L.-né jelentkezett. Megállapodásuknak megfelelően az 1993. június 8. napján megtartott termőföld árverésen a kárpótlásra jogosult nevében meghatalmazottként K. L.-né vett részt - az 1993. június 5. napján kelt írásbeli meghatalmazás alapján - és azokra a földterületekre licitált, amelyekre a felperes igényt tartott. Az árverési jegyzőkönyv tartalmazza, hogy a kárpótlásra jogosult mely területekre szerzett vételi jogot. Az árverést követően a meghatalmazott 253.000 forint névértékű letétbe helyezett kárpótlási jegyet a Megyei Kárrendezési Hivatalnak átadott, miután a felperes részére átvételi elismervény ellenében 253.000 forintot megfizetett nemcsak ezen négy ingatlan, hanem további, a jelen perrel nem érintett ingatlanok ellenértékeként. Az árverést követően a ... Körzeti Földhivatal az 1994. január 13-ai határozatával az árverési vétel jogcímén megszerzett ingatlanokra özv. F. I.-né mint árverési vevő tulajdonjogát - az ott feltüntetettek szerinti hányadban, illetőleg 1/1 részben - bejegyezte.

1994. július 4-én a felperes, valamint az árverési vevő között négy adásvételi szerződés jött létre, amelyek tárgyát azok az ingatlanok képezték, amelyeken a kárpótlásra jogosult árverési vevőként - árverés jogcímén - tulajdonjogot szerzett. A blanketta adásvételi szerződés tartalmazta például az eladó és vevő személyi adatait, az ingatlanok helyrajzi számát, azonban nem került feltüntetésre az ingatlanok vételára. Az ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett okiratok alapján a földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét - a szerződések bejegyzésre alkalmatlan volta miatt - elutasította.

A 2000. november 22-én elhunyt özv. F. I.-né örökhagyó hagyatékát a közjegyző a törvényes örökösének, K. L.-nénak adta át. Az ezt követően kért hagyatéki tárgyaláson a törvényes örökös, valamint a jelen per I-II. rendű alperesei között létrejött egyezség szerint utóbbiak részére a teljes hagyatékot hagyatéki hitelezői igény

kielégítése címén adta át. E hagyatékátadó végzés alapján az I-II. rendű alperesek tulajdonába került a per tárgyát képező négy ingatlan. A 0729/1. hrsz-ú ingatlant értékesítették a jelen per IV. rendű alperesének, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a földhivatal bejegyezte.

A felperes a n-i 0639/49. hrsz. alatti ingatlanról akácfát vágatott ki. A ... Városi Bíróság a 2006. július 3-án jogerőre emelkedett 6.B.838/2005/23. számú ítéletével a felperest az ellene - emiatt - nagyobb értékre folytatólagosan elkövetett lopás büntette miatt emelt vád alól felmentette.

A törvényes örökös K. L.-né időközben a 253.000 forintot a felperes részére visszaküldte, aki azt elfogadta.

Az elsőfokú bíróság indokolásának jogi okfejtése szerint az adásvételi szerződések nem tartalmazzák az ingatlanok vételárát, ezért a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének 1. pontjára figyelemmel a felperes és az alperesek jogelődje között az adásvételi szerződések a perbeli ingatlanokra vonatkozóan érvényesen nem jöttek létre.

A felperes fellebbezése és az I-II. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta és egyetértett az arra alapított jogi következtetéseivel is. Alaptalannak találta az I-II. rendű alperesek csatlakozó fellebbezését is. Érvényes szerződés hiányában szükségtelennek tartotta annak vizsgálatát, hogy az adásvételi szerződéseken szereplő aláírás azonos-e F. I.-né aláírásával vagy sem. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából az erre vonatkozó - mérlegelésével kapcsolatos - részeket és jogi következtetéseket mellőzte.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és tartalma szerint az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte. Hivatkozása szerint az eljáró bíróságok megsértették a Pp. 3. §-ában, valamint a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakat. Figyelmen kívül hagyták, hogy a felmentő büntetőítélet jogereje kizárja: ugyanabból a tényalapból származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazon felek között egymás ellen új keresetet indíthassanak. Álláspontja szerint tévesen jutottak az eljáró bíróságok arra a következtetésre, hogy az adásvételi szerződések érvényesen nem jöttek létre. Ezzel szemben szerinte tényként állapítható meg, hogy a szerződő felek akarata „kizárólagosan” arra irányult, hogy az árverési vevő által megszerzett földterületek az ő tulajdonába kerüljenek a „leütött áron”, a per tárgyává tett földterületeket megvásárolta.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Legfelsőbb Bíróságnak abban a kérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre: a felperes, valamint az alperesek jogelődje közötti adásvételi szerződések érvényesen nem jöttek létre.

Az adott ügyben a másodfokú bíróság döntését - a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényeket és körülményeket értékelve - kellően megindokolta, a bizonyítékokat okszerűen értékelte [Pp. 206. § (1) bekezdés, Pp. 221. § (1) bekezdés].

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben írtak kapcsán a jogerős ítélet helyes indokain túlmenően az alábbiaknak tulajdonít jelentőséget:

A perbeli esetben a felperes nem tudott olyan okiratot felmutatni, amely igazolta volna, hogy a kárpótlási árverést megelőzően az alperesek jogelődjével olyan írásbeli megállapodást - előszerződést - kötött, amely alapján a kárpótlási árverés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére kötelmi jogviszony, szerződés alapján érvényes jogcíme van. Minden alapot nélkülöz az a felülvizsgálati érvelés, amely szerint a felperes a kárpótlási árverési jegyzőkönyvek alapján rendelkezne érvényes jogcímmel a tulajdonjog bejegyzésére. A kárpótlási árverésen ugyanis árverési vevőként özv. F. I.-né szerzett tulajdonjogot, 253.000 forint névértékű kárpótlási jegy ellenében. Az árverési vevőt írásbeli meghatalmazás alapján meghatalmazottként unokahúga K. L.-né képviselte. Az kétségtelen, hogy a meghatalmazott azokra a földekre licitált, amelyeket a felperes az árverést követően meg kívánt vásárolni. Tény azonban, hogy az 1994. július 4. napján megkötött adásvételi szerződésekben a vételár semmilyen módon nem került feltüntetésre és egyáltalán nem készült olyan okirat az árverési vevő - vagy meghatalmazottja - és a felperes között, amely a perbeli földterületek vételárát tartalmazná. Mint ahogyan az eljáró első- és másodfokú bíróság helyesen idézte a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú - a bíróságokra kötelező - Polgári Elvi Döntésének 1. pontjában foglaltakat, az írásbafoglalt, visszterhes tulajdonátruházási szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi

követelmények szempontjából - az egyéb konjunktív feltételek mellett - szükséges az ellenszolgáltatásnak a megjelölése.

A perbeli esetben a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések egyike sem volt megállapítható. Az ún. szignalizációs kötelezettséget előíró Pp. 3. § (3) bekezdését a jogalkotó 1995. augusztus 29-től hatályon kívül helyezte (VI. Ppn.), mert az egyes jogszabályok konkrétan előírják a bíróságok közötti, illetve a bíróság és egyéb szervek közötti értesítési kötelezettség eseteit. Következésképpen a bíróságot az adott ügyben nem terhelte ilyen kötelezettség.

Tévesen hivatkozik a felperes a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakra is. E törvényhely szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból, ugyanazon jog iránt, ugyanazon felek (ideértve azok jogutódait is) egymás ellen új keresetet indíthassanak vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék. Az anyagi jogerő folytán a peresített jogviszony alapján a feleket megillető jogokat és az őket terhelő kötelezettségeket végérvényesen eldöntöttnek kell tekinteni. Az anyagi jogerő e szabálya kizárólag polgári eljárás során hozott érdemi határozatokhoz fűződik, büntetőeljárásban hozott jogerős ítélet - polgári eljárásban érvényesített jogok és kötelezettségek kapcsán - res iudicata-t nem alapoz meg. A hivatkozott 1/2005. Büntető-polgári jogegységi határozat - ehhez az ügghöz nem kapcsolhatóan - a sikkasztás bűncselekményének elkövetési tárgyáról, valamint más ingatlanának csalással történő elidegenítésekor a vagyon elleni bűncselekmény sértettjéről tartalmaz büntetőjogi szempontból releváns rendelkezéseket. Az érvénytelen bejegyzés törlése iránti per megindítására nyitvaálló határidő elmulasztásának jogkövetkezményeivel kapcsolatos okfejtés az ügy eltérő ténybeli és jogi alapja miatt a jelen ügy elbírálása szempontjából sem bír jelentőséggel.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre alapítottnan - a másodfokú bíróság jogerős ítéletét, amely nem sérti a felülvizsgálati kérelem alapjaként hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket, a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alapján fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan felmerült költségeit. Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak felhívásra megfizetni.

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

*Budapest, 2009. szeptember 23.*

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

*K.Gyné*

*A kiadmány hiteléül:*

*bírósági tisztviselő*