

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró I. rendű, II. rendű, dr. Kálnási Ágnes ügyvéd - kirendelt eseti gondnok által képviselt III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű felpereseknek dr. Birkás Miklós ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, IV. rendű, VI. rendű, VII. rendű, VIII. rendű, IX. rendű, X. rendű, XI. rendű, XII. rendű, XIII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 25.P.86.821/2003. számon folyamatban volt, majd a Fővárosi Bíróság 2008. június 12-én meghozott 52.Pf.632.677/2008/4. számú ítéletével befejezett perében az I. rendű alperes által 54. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. március 11-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 52.Pf.632.677/2008/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság - megismételt eljárást követően hozott - ítéletében annak tűrésére kötelezte az I-XIII. rendű alpereseket, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott, szám alatti ingatlan I. rendű alperes nevén álló 6/24 hányadára az I-VI. rendű felperesek tulajdonjogát ... csere jogcímén megszerzett tulajdonjogára és tőle származtatva ... és ... törvényes öröklés jogcímén megszerzett tulajdonjogára utalással - az ítélet alapján - törvényes öröklés jogcímén egymás közt egyenlő arányban bejegyezzék, majd megkereste a ... Földhivatalát a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett azzal, hogy a III., XII. és XIII. rendű felperesek (helyesen alperesek) haszonélvezeti joga

érintetlenül fennmarad. Kötelezte az I. rendű alperest 33.750 forint le nem rótt illeték megfizetésére.

A megállapított tényállás szerint az I-IV. rendű, VI-VIII. rendű alperesek a perbeli ingatlan bejegyzett, a IX-XI. rendű alperesek ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosai, a III., XII-XIII. rendű alpereseknek pedig az ingatlanra haszonélvezeti joga van bejegyezve.

Az I. rendű alperes bejegyzett tulajdoni hányada 6/24.

A felperesek közös nagyszülője ... volt, aki 1990. február 3-án végintézkedés hátrahagyása nélkül hunyt el. Örökösei ... és ... voltak, akik ugyancsak végintézkedés hátrahagyása nélkül hunytak el. ... törvényes örökösei az I-III. rendű felperesek, ... a IV-VI. rendű felperesek.

A perbeli ingatlanban négy lakás található. Az utolsó előtti lakásban lakott korábban ..., valamint ... és A felperesek különböző időpontokban intézeti nevelésbe kerültek, a gyámhivatal 1998. április 21-én az ingatlant lezárta.

A felperesek elsődleges keresetükben az I. rendű alperes nevén álló 6/24 tulajdoni hányadra, ... csere, ... és ... öröklés jogcímén történő közbenső megszerzésére utalással tulajdonjoguk öröklés jogcímén történő megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérték, másodlagosan pedig jogelődek elbirtoklás jogcímén megszerzett tulajdonjoga alapján kérték öröklés jogcímén tulajdonjoguk megállapítását. A II-XIII. rendű alperesekkel szembeni keresetük túrésre kötelezésre irányult.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a IX-XI. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, a további alperesek a keresetet elismerték.

Az elsőfokú bíróság a felek személyes meghallgatása, az okirati bizonyítékok és a kihallgatott tanúk vallomása alapján azt állapította meg, hogy 1979. április 2-án ... és az I. rendű alperes között csereszerződés jött létre, melyben ... az általa kizárólagosan bérelt ... szám alatti lakása bérleti jogát elcserélte az I. rendű alperes 6/24 tulajdoni hányadáért. Az I. rendű alperes ugyan azt állította, hogy csupán bérleti jogot cseréltek, de az I. rendű alperes az 1993. január 29-ei nyilatkozattal hozzájárult tulajdoni illetőségének ... és ... nevére történő átírásához. A II-IV. rendű és VI-XIII. rendű alperesek személyes előadásukkal a kereseti tényállítást támasztották alá. A tanúként kihallgatott ügyvéd vallomásából is ez a következtetés volt levonható. Őt ... és ... a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási rendezésével bízták meg, melyre végül is nem került sor. A lakásügyi osztálynak a bérlakás cseréjéhez

történő hozzájáruló határozata indokolásában pedig az szerepel „az I/71. (II.8.) ÉVM rendelet 88. §-a alapján a személyi tulajdonban lévő öröklakás cseréjéről nem kell rendelkezni”. Ez közvetve ugyancsak arra utal, hogy a megállapodásban egy személyi tulajdonban álló lakás szerepelt, ez pedig az I. rendű alperes nevén álló perbeli ingatlanilletőség lehetett. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetnek helytadott, az elbirtoklással kapcsolatos másodlagos keresetet érdemben nem vizsgálta.

Az I. rendű alperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta azzal, hogy az V. rendű felperes személyi adatait feltüntette, továbbá azzal, hogy az I-III. rendű felperesek ... 3/24, míg a IV-VI. rendű felperesek ... 3/24 tulajdoni hányadát örökölték egymás közt egyenlő arányban. A földhivatal megkeresése a ... Körzeti Földhivatal megkeresésére vonatkozik és az ítélet rendelkező részében írt elírást kijavította. A le nem rótt illetékre vonatkozó rendelkezést megváltoztatta és az I. rendű alperes által az államnak fizetendő le nem rótt illeték összegét 270.000 forintra felemelte.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyes az azon alapuló érdemi döntése is. A fellebbezés alapján kiemelte, a felperesek kellően bizonyították, hogy jogelődjük és az I. rendű alperes között csereszerződés jött létre. Ezt bizonyítja az I. rendű alperes 1993. január 29-i nyilatkozata, az érdektelen ügyvéd tanúvallomása, akiknek közvetlen tudomása volt az érdekeltek ezzel kapcsolatos nyilatkozatairól. Az I. rendű alperes csak a megismételt eljárásban hivatkozott arra, hogy üres papírt írt alá, korábban csupán azt állította, hogy az ügyvéd zaklatta, ezért volt kénytelen a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot aláírni és postán visszaküldeni. Ezek az állításai azonban bizonyítatlanok és életszerűtlen az a védekezése is, hogy ... nagyobb területű lakást adott át az I. rendű alperesnek, és ezért csak bérleti jogot kapott volna cserébe. Nem bizonyított az sem, hogy bérleti díjat vagy egyéb szolgáltatásokat kellett volna teljesítenie; továbbá valószínűtlen, hogy e szolgáltatásokat ..., majd jogutódai több mint tíz évig nem teljesítették, de velük szemben az I. rendű alperes mégsem lépett fel.

A másodfokú eljárás során beszerzett korábbi perekben hozott ítéletekből is az a következtetés volt levonható (PKKB 6.P.31.331/1981., PKKB 11.P.85.792/99.), hogy bár az I. rendű alperesnek mint bejegyzett tulajdonosnak perben kellett állnia, ténylegesen azonban e perekben nem vett részt, mert az ingatlan sorsa már egyáltalán nem érdekelte, már a 80-as évek elején sem

tekintette magát tulajdonosnak. Ezt csak megerősítette az általa utóbb aláírt, a tulajdonjog átírására irányuló okirat.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítása és a felperesek perköltségben marasztalása iránt.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 117. § (2) bekezdését, a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdését, valamint a Ptk. 378. §-át sérti.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet megalapozatlan és jogszabálysértő, mert a felperesek a per tárgyává tett ingatlanilletőségre vonatkozóan tulajdonjog keletkezését igazoló okiratot sem eredetben, sem másolatban nem mutattak fel és azt sem tudták megnevezni, hogy a szerződő felek milyen jogcímet biztosító szerződést kötöttek. Hivatkozott arra az I. rendű alperes, hogy a lakásügyi hatóságnak a csereszerződést jóváhagyó határozata tulajdonváltozásra nem utal; lakáscserével vegyes adásvételi szerződésre vonatkozó adatot a felperesek nem igazoltak; a kihallgatott ügyvéd emlékezetből tett nyilatkozatot és önmagában e bejegyzési engedély tulajdonjogot nem keletkeztet. Ezzel szemben a társtulajdonosok az építkezéseik alkalmával az I. rendű alperest keresték meg, ami azt bizonyítja, hogy az érdekeltek az I. rendű alperest tekintették tulajdonosnak. A másodfokú bíróság tévesen vont le következtetést a korábbi perek adataiból. A használat rendezése iránti per az I. rendű alperest nem érintette érdemben, ezért nem védekezett. Ebből azonban nem következik, hogy az ingatlant elhagyta volna, mert a tulajdonjoggal felhagyni nem lehet. Az pedig iratellenes, hogy a 11.P.85.792/1979. számú perben nem védekezett. Kifejtette az I. rendű alperes, hogy bérleti jogot cseréltek, ami az elbirtoklás megállapítását kizárja. Érvelése szerint a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdése és a 378. § szerinti írásbafoglalt adásvétellel vegyes csereszerződés hiányában a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében írtak alapján a kereset érvényes tulajdonszerzési jogcím hiányában alaptalan; a Ptk. 117. § (2) bekezdés szerint a tulajdonjog átruházásához a dolog átadásán felül szerződés vagy más jogcím is szükséges.

A III-V. rendű felperesek, valamint a XIII. rendű alperes is kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott elbírálásához szükséges tényállást feltárta, a megállapított tényállás nem iratellenes és nyilvánvalóan okszerűtlennek sem tekinthető.

A perben feltárt és nem vitás peradatok szerint az I. rendű alperes a felperesek nagyanijával kötött csereszerződés alapján az ő

kizárólagosan bérelt, ... szám alatti (tanácsi) lakása bérleti jogát csere jogcímén megszerezte.

Ez a tény feltételezi a csereszerződés megkötését, amelynek korabeli meglétére utal a lakásügyi osztálynak a cseréhez hozzájáruló határozata.

Ahhoz, hogy a lakásügyi osztály a cseréhez hozzájáruló határozatot hozhasson a csereszerződést az akkor hatályos 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet 90. § (1) bekezdés szerint írásban kellett megkötni a jogszabályban írt tartalmi elemeknek megfelelően. Mindezekből következően nyilvánvalóan létezett írásbeli szerződés és annak - mint csereszerződésnek - ellenszolgáltatást is tartalmaznia kellett.

Ezért az I. rendű alperes okkal nem hivatkozhat arra, hogy nem jött létre írásbeli szerződés és a perben a felperesek bizonyítási kötelezettségének eredménytelensége folytán nem állapítható meg, hogy milyen jogcímet biztosító szerződést kötöttek.

Az írásbafooglalt szerződés ugyan ma már nem áll rendelkezésre, de annak tartalma a peradatok alapján rekonstruálható volt.

Az ítélkezési gyakorlat szerint az írásbeli szerződés létrejöttét az okirat felmutatása nélkül is lehet igazolni. Az okirat eltűnése önmagában nem teszi érvénytelenné a szabályszerűen létrejött szerződést.

A perbeli bizonyítékok - melyekre a perben eljáró bíróságok is utaltak - azt támasztották alá: az I. rendű alperes szolgáltatása az volt, hogy röviddel a ... utcai ingatlan részilletőségének megszerzését követően azt a felperesek nagyanyjára átruházta. Ezt megerősíti az is, hogy a földhivataltól tulajdonjoga soron kívüli bejegyzésére irányuló kérelmét a csereszerződés megkötésével indokolta.

Az I. rendű alperes perbeli védekezését, mely szerint bérleti jogot ruházott át, a perben feltárt adatok nem támasztották alá. Ezt egyébként a korabeli jogszabályok sem tették volna lehetővé, mert tanácsi bérlakást a lakásügyi hatóság félrevezetésével szerezni jogszerűen nem lehetett.

Az ellenszolgáltatás egyenértékűsége körében peradat van 30.000 forint kifizetésére is. A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének V. pontja értelmében, ha a szerződésről készült okirat az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel, ez a szerződést önmagában nem teszi érvénytelenné, mert a szerződés elbírálásánál a felek valóságos akaratából kell kiindulni.

Mindezekre figyelemmel mind a tulajdonszerzés jogcíme, mind az írásba foglalt okirat tartalma a bizonyítékok alapján megállapítható volt.

A felperesek nagyanyjuk részéről a tulajdonjogra vonatkozó kötelmi követelés megszerzését, valamint tulajdonszerzésük kétszeres (jogelődek és saját öröklésen alapuló) jogcímének a fennállását igazolták.

A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet sem a Ptk. 117. § (2) bekezdését, sem a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntését, illetve a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdését, valamint a 378. §-át nem sérti, ezért a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból a kereset nem volt elutasítandó. Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. Az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárás illetékét leróta, a felpereseknek – köztük az eseti gondnoka útján eljáró III. rendű felperesnek – költségük nem merült fel, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a perköltség megfizetése tárgyában a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett rendelkeznie.

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

Budapest, 2009. március 11.

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 hiteléül:

bíróági tisztviselő