

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Hidas Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Czugler Péter ügyvéd által képviselt I. r., valamint II. r. alperes ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 8.G.75.205/2001. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.504/2006/4. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, a 2007. szeptember 11-én megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.504/2006/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I-II. r. alpereseknek mint együttes jogosultaknak 1,200.000 (egymillió-kettőszázezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint az I. r. alperes tulajdonát képezte a hétvégi ház és udvar megjelölésű belterületi ingatlan 1/2 tulajdoni hányada, míg a felperes 1972-től volt tulajdonosa, a Magyar Állam tulajdonában lévő telephelyen található felépítményeknek, melyeket az ingatlan-nyilvántartás transzformátorház, autómosó és irodaház megjelöléssel tartott nyilván. A felperes és az I. r. alperes 1997.

július 11-én kelt csereszerződéssel a belterületi ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának tulajdonjogát, illetve az önálló ingatlanként nyilvántartott felépítmények tulajdonjogát elcserélték egymással. Az ingatlanok egymás birtokába adását - az ott lévő ingóságok elszállítást - szerződő felek a szerződés aláírásától számított 15 napon belül vállalták. A csereszerződés szerint az I. r. alperes köteles volt - a csere tárgyát képező ingatlanok értékének eltérésére tekintettel - 100 db, egyenként 10.000 USD értékű 4,5 tonna teherbírású, GAZ 3309 típusú tehergépkocsi felperes birtokába és tulajdonába adására a csereszerződés aláírásával egyidőben. A szerződő felek 1997. szeptember 22-én akként módosították csereszerződésüket, hogy az annak tárgyát képező belterületi ingatlan családi ház, a felépítményeket az I. r. alperes ingatlanforgalmi tevékenysége körében kívánja megszerezni, a tehergépkocsik átadása pedig - az eredetileg rögzített Z. vámszabadterületű átadás helyett - "K. P. vámszabadterület" teljesítési helyen történik. Fenti okiratok alapján mind a felperes, mind az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba megtörtént. A felperes 2001. január 30-án kelt levelével az alperes szerződésszegésére hivatkozva a Ptk. 300.§-a alapján a csereszerződéstől elállt. Utóbb az I. r. alperes vagyonbevitel címén a II. r. alperesre ruházta át a budaörsi felépítmény ingatlanokat a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást azonban a földhivatal felfüggesztette.

A felperes 2001. február 16-án benyújtott majd módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a csereszerződés a Ptk. 215.§ (1) bekezdés alkalmazásával nem jött létre, ugyanis az 1979. július 13-án megkötött Kormányközi Egyezmény rendelkezése szerint csak a Magyar Állam hozzájárulásával kerülhetett volna csak sor a perbeli csereszerződés megkötésére, mely azonban hiányzott. Másodlagos kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy a csereszerződés annak megkötésére visszaható hatállyal megszűnt a felperes elállása folytán, figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes mind a tehergépkocsik átadása, mind az ingatlan birtokba bocsátása tekintetében késedelembe esett. Kérte az eredeti állapot helyreállítását és a II. r. alperes tűrésre kötelezését is.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 166. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az ítélet szerint indokolása szerint a Külügyminisztérium Diplomáciai Testületet Ellátó Igazgatóságát (DTEI-t) az 1979. július 13-án kelt Kormányközi Megállapodás alapján a budaörsi felépítményi ingatlanok tekintetében elővételi jog illette meg. Az DTEI elővételi jogának fenntartása mellett járult hozzá 1992. november 16-án ahhoz, hogy a felperes a perbeli

felépítmények tulajdonjogát megszerezhesse, és a felperes tulajdonszerzésére ennek megfelelően került sor. Ezzel a felépítményi ingatlanok kikerültek a Kormányközi Megállapodás hatálya alól, az elővételi jog fennállása pedig nem képezte akadályát annak, hogy a felperes az ingatlanokra csereszerződéseket kössön.

Az elsőfokú bíróság szerint a Ptk. 300.§ (1) bekezdés, 320.§ (1) és (3) bekezdésére, valamint a Bécsi Konvenció 33. cikkére alapítottnak nem volt helye a felperes szerződéstől való elállásának. Az I. r. alperes ugyanis az ingatlant ténylegesen a felperes birtokába adta, a csereszerződésben rögzített gépjárműveket pedig átadta a felperesnek. Ezt bizonyítják a perben csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyvek, vámárú-nyilatkozatok, számlák, R., Sz. tanúk vallomásai, R. tanú munkakönyve, Sz. levele és U. tanú vallomása.

A felperes fellebbezése alapján eljáró Fővárosi Ítéltábla 4. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság szerint a szavak általánosan elfogadott jelentése alapján - a Ptk. 207.§ (1) bekezdésének alkalmazásával - az következik az 1979. július 13-ai Kormányközi Megállapodásból, hogy a magyar fél hozzájárulására akkor van szükség, ha a Szovjet Szocialista Köztársaságok Szövetsége kívánja az ingatlant elidegeníteni, a további elidegenítésekhez azonban már nem szükséges a magyar fél hozzájárulására. Álláspontja szerint az I. r. alperes szerződésszegését a felperes bizonyítani nem tudta, az elsőfokú bíróság pedig a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlanok birtokba adása a felperes részére ténylegesen megtörtént. Ennek megállapítása során a másodfokú bíróság az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellett R. és B. Gy. tanúk vallomásának tulajdonított jelentőséget. Hangsúlyozta, hogy a G. D. cég 2002. március 22-én kelt levelében megfelelően igazolta, hogy a felperes rendelkezésére tárolják jelenleg is a 100 db tehergépjárművet, melyeket a felperes bármikor átvehet. Ezt az okiratot maga a felperes csatolta, annak bizonyító erejét csak utólag vonta kétségbe.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a másodfokú ítéletnek az első fokú ítéletre is kiterjedő hatályú hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Álláspontja szerint az elsődleges kereseti kérelem elbírálása során döntő jelentősége van annak, hogy a földtulajdonos Magyar Állam saját földjén külállamnak ráépítést engedélyezett, ezért korlátokat szabhatott a ráépítő számára atekintetben, hogy mi legyen a jövőben létrejövő épületek rendeltetése, továbbá kiköthette, hogy a földhasználat ideje alatt az épületek elidegenítése a

földtulajdonos hozzájárulásától függjön. A Kormányközi Megállapodásból kitűnik, hogy a Magyar Állam által engedélyezett ingyenes és határidő nélküli használati jog célja nem az ingatlanforgalmazás, hanem a két ország külkereskedelmi kapcsolatainak támogatását szolgáló műszaki központ volt. A felépítmények rendeltetése nem volt időleges. A Szovjetunió korlátozásokkal szerezte meg a földhasználatot és az ingatlanok tulajdonjogát épp úgy mint az Orosz Föderáció is, és így csak korlátozott tulajdonjog átruházására voltak jogosultak. Szó sincs arról, hogy az ingatlanok csak addig tartoztak volna a Kormányközi Megállapodás hatálya alá, amíg azok szovjet vagy orosz tulajdont képeznek. Ez az értelmezés a Ptk. 3.§ (1) bekezdésébe és 228.§-ának (2) bekezdésébe ütközik. A Magyar Állam hozzájárulási jogának létezése nem a jogosult személytől, hanem a földhasználat tényétől és tartalmától függött, így tölthette csak be a hozzájárulási jog azt a funkcióját, hogy a Magyar Állam mindenkor kontrollálhassa a felépítményeknek az eredeti rendeltetés szerinti működését.

A 37/1996. (V.10.) OGY határozat a Kormányközi Megállapodást beemelte a magyar jogi normakörbe, ezért annak hatályáról és tartalmáról a Külügyminisztériumnak kellett volna nyilatkoznia.

A jogerős ítélet a Magyar Állam részéről a DTEI útján adott 1992. szeptember 16-ai elidegenítési hozzájárulást a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütközően tekintette joglemondásnak, azt kiragadva a tényállási környezetből nem a többi bizonyítékkal együtt értékelte, figyelmen kívül hagyta továbbá a Magyar Köztársaság Kormánya és az Orosz Föderáció Kormánya között 1995. március 6-án aláírt - az 1999. évi XX. törvénnyel kihirdetett - Megállapodás 1. cikk 1/1. pontjában írtakat. Téves, a Ptk. 207.§ (1) és (4) bekezdésébe ütköző a jogerős ítéletnek az a következtetése, hogy a Magyar Állam a hozzájáruló nyilatkozat megtételével a jövőre nézve megszüntette saját hozzájárulási jogát, megfosztotta önmagát attól, hogy szerzett joga alapján megtilthassa, vagy engedélyezhesse a földhasználó személyében való változás bekövetkeztét. Ilyen következtetés levonására semmilyen tény, körülmény, bizonyíték, vagy logikai módszer nem szolgáltatott alapot.

Ezen ítéleti logika tévesen kezeli bontó feltételként a hozzájárulás tényét, tévesen következtet arra, hogy a Magyar Államnak csak egyszer létezett hozzájárulási joga annak ellenére, hogy a földhasználat nem szűnt meg az elidegenítéssel. A Ptk. 228.§ (2) bekezdése jelen esetben nem alkalmazható, mert a perbeli csereszerződésben a felek nem határoztak meg kifejezetten olyan eseményt, melyhez a szerződés hatályának megszűntét fűzték volna.

A perbeli csereszerződés lényeges körülménynek minősítette azt, hogy a Kormányközi Megállapodás miként határozta meg a ráépítési jog és a földhasználat célját, ezért a szerződés értelmezése körében sem lehet azt jelentéktelen körülménynek minősíteni. A bíróságoknak nem azt kellett vizsgálniuk, hogy az alpereseknek miként kellett értelmezniük a Kormányközi Megállapodást - melynek alanyai sem voltak -, hanem azt, hogy a Megállapodás részeseinek

hogyan kellett érteniük a szerződéses nyilatkozatokat. A Ptk. 207.§ (1) bekezdés alkalmazásának csak vita esetén lehet helye, csak vita esetén vizsgálható a nyilatkozó feltehető akarata, jelen esetben pedig nem merült fel adat arra, hogy a magyar és a szovjet fél között vita lenne a Kormányközi Megállapodás 2. cikk 1. pontjának értelmezésével kapcsolatban. Ellenkezőleg, a Kormányközi Megállapodást aláíró felek az 1995. évi kormányközi jegyzőkönyv, a 37/1996. (V.10.) OGY határozat és a 2006. februári kormányfői találkozóról szóló közös jegyzőkönyv szerint változatlan tartalommal hatályában fenntartották, a perbeli Kormányközi Megállapodást. Ezért irreleváns, hogy az alperesek azt hogyan értelmezték.

Az eljáró bíróságok tehát megsértették a Pp. 206.§ (1) bekezdésében írtakat, a bizonyítékok alapján okszerűtlen és logikátlan következtetésekre jutottak. Az ingatlanok nem kerülhettek ki a Megállapodás hatálya alól, mert akkor az új tulajdonos földhasználati joga - melynek tartósságát a ráépítés ténye teremtette meg - nem tudna érvényesülni. Eltérő kikötés hiányában a felépítmény új tulajdonosa a földhasználat tekintetében jogutódja lesz a ráépítőnek, ebből következően az I. r. alperes sem szerezhette volna meg 1997-ben a felépítmények tulajdonjogát a Magyar Állam hozzájárulása nélkül.

Az elővásárlási jog és a hozzájárulási jog kikötésének a Megállapodásban egymást kiegészítő szerepe volt, abban az esetben ugyanis, ha nem az adásvétel a tulajdonjog átruházás jogcíme, akkor a Magyar Állam csak a hozzájárulás intézménye révén képes megakadályozni a felépítmények rendeltetésellenes működését, így például az ingatlan forgalmazási célú megszerzését. Maguk a felek is tisztában voltak azzal, hogy az adott esetben is szükség lett volna a hozzájárulásra, ezért törekedtek arra, hogy a Külügyminisztérium az ügyletről ne szerezzen tudomást.

Nem tudta az I. r. alperes hiteltérdemlően igazolni, hogy a 100 db teherautót átadta a felperesnek, az átadási bizonylatok alaki és tartalmi szempontból is hiteltelenek. Egy cég nem tárolhatott három és fél évig 100 teherautót a felperes részére anélkül, hogy valaha is felszólította volna a felperest az átvételre, az ezzel kapcsolatos okirat egyébként sem felel meg a Pp. 198.§ b/ pontjában írt követelményeknek. Ilyen körülmények mellett a felperest nem terhelhette a teherautók átadásának nemleges bizonyítása. Az eljáró bíróságok akkor jártak volna el helyesen, ha a szerződéstől való elállás jogszerűségét a Ptk. 300.§ (1) bekezdése alapján megállapították volna önmagában azért, mert nyilvánvaló, hogy az éveken át műszakilag és típusszerűen is avuló gépjárművek esetében az érdekmúlás bekövetkezett.

Nem áll rendelkezésre olyan okirat, melyből meg lehetne állapítani, hogy a belterületi ingatlan mely részét vette a felperes birtokba. A csereszerződés felszínes rendelkezéseket tartalmaz az ingatlan birtokba adásáról, mintha annak jelentőséget sem tulajdonított volna, és a perbeli ítéletek sem szóltak arról, hogy az ingatlan

mely részének kizárólagos használatára vált a felperes jogosulttá. R. tanú vallomása a Pp. 170.§ (1) bekezdés b/ pontja alapján bizonyítékként nem volt értékelhető, egyébként is ténylegesen ő használta a belterületi ingatlant 1992. és 2001. között. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv és az okirati bizonyítékok értékelése során is megsértette a bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdésében írtakat, nem tett eleget a Pp. 221.§ (1) bekezdése által előírt indokolási kötelezettségének sem. Sem a tanúvallomások, sem az okiratok nem bizonyították, hogy az ingatlant a felperes birtokba vehette és birtokban tartja. Valójában a csereszerződés színlelt volt, leplezte az ingatlanok adásvételét és erre tekintettel semmis. A másodlagos kereset elutasítása sérti a Ptk. 300.§ (1), 365.§ (1) és a Pp. 164.§ (1) bekezdésének rendelkezéseit is.

Fentieken túlmenően sorozatosan megsértették az eljárt bíróságok a Pp. 3.§ (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségüket. A jogerős ítélet által megállapított tényállás iratellenes, okszerűtlen, logikai ellentmondásokat tartalmaz.

Az alperesek a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogsabálysértő.

A Szovjet Szocialista Köztársaságok Szövetségének Kormánya és a Magyar Népköztársaság Kormánya 1979. július 13-ai megállapodásukban abban állapodtak meg, hogy a magyar fél a Magyarországra szállítandó gépek, berendezések, műszerek műszaki kiszolgálását elősegítő szovjet műszaki központok, bemutatóterem és lakóház magyarországi építése céljára a szovjet fél részére földterületet biztosít, a magyar fél felépíti a szovjet fél költségére a létesítményeket. A felek a szerződésükben akként rendelkeztek, hogy az épületek tulajdonjoga a Szovjet Szocialista Köztársaságok Szövetségét illeti meg, a Magyar Népköztársaság tulajdonában maradó földrészleteket pedig földhasználati jog terheli. Az önálló ingatlanokat képező létesítmények eladása esetén a Magyar Népköztársaságot elővételi jog illeti meg. A magyar fél vállalta, gondoskodik arról, hogy a Szovjet Szocialista Köztársaságok Szövetsége javára a felépítendő létesítmények tulajdonjogának bejegyzése, valamint az ingyenes és határidő nélküli földhasználat jogának bejegyzése a magyar törvényeknek megfelelően megtörténjék. A megállapodás 2. cikk 1. pontja kimondta, hogy a Szovjet Szocialista Köztársaságok Szövetségének tulajdonába kerülő felépítmények a magyar fél hozzájárulása nélkül nem idegeníthetők el és nem adhatók át másnak használatra. E megállapodás alapján került sor a perbeli csereszerződés tárgyát képező épületingatlanok felépítésére. A földhivatal a nemzetközi megállapodás, az elidegenítéshez történt hozzájárulás és az 1992. november 18-ai kérelem alapján 1992. november 30-án jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba a felépítményi ingatlanokra a felperes

tulajdonjogát, valamint ezen ingatlanokat megillető ingyenes és határidő nélküli földhasználati jogot, továbbá bejegyzésre került a felépítményi ingatlanok tekintetében az elővételi jog is a DTEI javára. A nem vitatott tényállás szerint - a földhivatali határozatból is kitűnően - a felperes beszerezte a tulajdonszerzéséhez szükséges, a Kormányközi Megállapodásban rögzített hozzájárulást, és ez az 1992. november 16-án kelt okirat az 1992. november 18-ai bejegyzési kérelem melléklete volt.

A felperes elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy a perbeli csereszerződés létrejöttéhez is szükség lett volna a magyar államnak mint harmadik személy hozzájárulására. Ezt az állítását azonban bizonyítani nem tudta.

Vagy jogszabály, vagy szerződés írhatja elő, hogy a szerződés létrejöttéhez harmadik személy hozzájárulására van szükség. Tény, hogy a Magyar Köztársaság Kormánya és az Oroszországi Föderáció Kormánya a Moszkvában 1995. március 6-án kelt jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a Magyar Köztársaság és az Oroszországi Föderáció között hatályban lévőknek minősítik az MNK Kormánya és az SzSzKSz Kormánya által 1979. július 13-án meghozott megállapodást és e jegyzőkönyv megerősítéséről az Országgyűlés 37/1996. május 10-i OGY határozatában is döntést hozott. Nemzetközi szerződés azonban csak megfelelő közjogi eljárás útján válhat a belső jog részévé, ezt az eljárást a perbeli időben az 1982. évi 27. tvr. szabályozta. E nemzetközi szerződés kihirdetésére és közzétételére, amely feltétele annak, hogy magánszemélyek és jogi személyek számára közvetlenül is általános érvénnyel jogok és kötelezettségek keletkezhessenek, a tvr. 13.§-ában szabályozott módon a szerződés megkötése előtt nem került sor. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény értelmében az OGY határozat nem minősül jogszabálynak, a törvény 16.§-a szerint az általános kötelező magatartási szabályt tartalmazó nemzetközi szerződést a tartalmának megfelelő szintű jogszabályban kell kihirdetni. Így az országgyűlési határozat kihirdetésével a perbeli nemzetközi megállapodás nem vált a magyar belső jog részévé. Sem jogi, sem természetes személyekre nézve általános érvénnyel nem fogalmazott meg az önálló ingatlanként nyilvántartott felülépítmények tekintetében a magyar állam javára szóló korlátozást.

Alaptalanul sérelmezte a felülvizsgálati kérelem, miszerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az Országgyűlés az 1999. évi XX. törvénnyel kihirdette a Magyar Köztársaság Kormánya és az Orosz Föderáció Kormánya közötti 1995. március 6-án aláírt jegyzőkönyvet. E törvénnyel kihirdetett megállapodás a szerződő felek részéről a másik szerződő fél területén eszközölt beruházások védelméről és ilyen beruházások ösztönzéséről szólt, és bár vonatkozott az 1973. január 1-je utáni beruházásokra, nyilván nem érintette a perbeli felépítményi ingatlanokat, melyek már 1992. óta a felperesi gazdasági társaság tulajdonában álltak. A törvény kihirdetésére 1999. március 12-én került sor, a jogalkotásról szóló törvény 11.§-ának (2) bekezdése szerint jogszabály a kihirdetését

megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettségeket és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

A nemzetközi kereskedelmi kapcsolatokat elősegítő nemzetközi szerződésben a szerződő felek a két szuverén állam javára illetve terhére olyan jogokat, illetve kötelezettségeket fogalmaztak meg, amelyek a magánjog körébe tartoznak. A felépítményi ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a felépítményi ingatlanok mindenkori tulajdonosa javára az ingyenes és határidő nélküli földhasználati jog és a Külügyminisztérium Diplomáciai Testületet Ellátó Igazgatóságának elővételi joga is, így ezek a jogok a bejegyzéssel dologi hatályúvá váltak, azaz az ingatlanok mindenkori tulajdonosát jogosították, illetve terheltek. Ettől eltérően alakult azonban az 1979. július 13-ai Kormányközi megállapodásban rögzített hozzájárulási jog hatálya.

A Ptk. 112.§ (1) bekezdése szerint a tulajdonost megilleti - egyebek mellett - a dolog használata átengedésének és a tulajdonjog másra való átruházásának joga is. Nyilvánvalóan a tulajdonosi jogosítványok korlátozását jelenti egy olyan szerződéses kikötés, mely szerint az önálló ingatlanként nyilvántartott épületek tulajdonjogának átruházására csak akkor kerülhet sor, ha az átruházáshoz a szerződésben megjelölt földtulajdonos hozzájárult. Figyelemmel arra, hogy ilyen esetben a hozzájáruló nyilatkozat megtételének megtagadása esetén a szerződés által tiltott jogügyletnek kell tekinteni az átruházást, az ilyen kikötés egy hozzájárulással feloldható elidegenítési tilalom érvényesülését jelenti. Abból kell tehát kiindulni, hogy a Kormányközi Megállapodással mint szerződéssel a szerződő felek elidegenítési tilalmat kötöttek ki.

Az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése esetén szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A szerződéssel kikötött elidegenítési tilalomba ütköző rendelkezés abban az esetben semmis, ha a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy a rendelkezés ellenérték nélkül történt (1972. évi 31. tvr. végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 27.§-a, Ptk. 114.§ (3) bekezdés). Jelen esetben azonban fel sem merülhet, hogy a felperes 1992-ben megszerzett tulajdonjogát elidegenítési és terhelési tilalom terhelte volna. A Kormányközi Megállapodással kikötött hozzájárulási jog, azaz tartalmát tekintve elidegenítési tilalom, ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére nem került sor, bejegyzés hiányában ez a jog nem vált dologi hatályúvá, és nem korlátozta az ingatlan mindenkori tulajdonosának rendelkezési jogát. Az 1979. július 13-ai Kormányközi megállapodásban a felülépítmények elidegenítéséhez megtörtént "hozzájárulási jog" a szerződő felek jogviszonyában érvényesülhetett, tehát csak kötelmi hatállyal bírt, a szerződő felek közötti jogviszonyban az

elidegenítés tilalma viszont feloldásra került. A Ptk. 156.§ pedig csak az épület mindenkori tulajdonosának a földhasználaton alapuló jogait szabályozza, de nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a földhasználattal terhelt ingatlan mindenkori tulajdonosát megilletné az a jog, hogy a felülépítmény mint önálló ingatlan tulajdonjogával való rendelkezést korlátozza. Az átruházó szerződés folytán az ingatlan új tulajdonosa nem válik az átruházó jogutódjává, a korábbi megállapodások alapján kötelezettségek nem terhelik, illetve jogok nem illetik meg. Az ő jogai, illetve kötelezettségei az újabb szerződésen alapulnak és megilletik, valamint terhelik azok a jogok, illetve korlátozások, amelyek dologi jellegük lévén mindenkivel szemben hatályosak, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamilyen jogot szerez. A fentiekre tekintettel az elsődleges kereseti kérelmet elutasító jogerős ítélet nem minősül jogszabálysértőnek.

Nem minősül jogszabálysértőnek a másodlagos kereseti kérelem elutasítása sem. A másodlagos kereseti kérelmet a felperes az I. r. alperes teljesítési késedelmén alapuló szerződésszegésére alapította, ezért a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az I. r. alperes a teljesítéssel késedelembe esett, a felperesnek pedig megszűnt a teljesítéshez fűződő érdeke. Tévesen hivatkozik a felülvizsgálati kérelem arra, hogy az eljáró bíróságok nemleges bizonyítást - az átadás, illetve a birtokba bocsátás elmaradásának bizonyítását - várták volna el a felperestől. Ehhez kapcsolódóan mutat rá a Legfelsőbb Bíróság arra, hogy a felülvizsgálati kérelemnek az az állítása, hogy a bizonyítási teherről, a bizonyításra szoruló tényekről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről az eljáró bíróságok a Pp. 3.§ (3) bekezdésébe ütközően a felperest nem tájékoztatták a per során, nem szolgálhat alapul a felülvizsgálati kérelemnek helyt adó határozat meghozatalához, éspedig azért nem, mert a felperes az első fokú ítélet elleni fellebbezésében nem hivatkozott a Pp. 3.§ (3) bekezdésében írtak megsértésére. A másodfokú bíróságnak - a Pp. 252.§-ának főszabálya szerint - a fellebbezés elbírálása során a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem keretei között kellett eljárnia, és mivel nem merült fel olyan jogszabálysértés, melyre tekintettel e korlátokra tekintet nélkül dönthetett volna az első fokú ítélet hatályon kívül helyezéséről, azt kell megállapítani, hogy erre vonatkozó fellebbezési előadás hiányában nem is volt jogosult vizsgálni a Pp. 3.§ (3) bekezdésében írtak esetleges megsértését. A felülvizsgálati eljárásban viszont azt kell vizsgálni, hogy a jogerős ítélet jogszabályba ütköző volt-e. Tekintettel arra, hogy az első fokú ítéletnek a Pp. 3.§ (3) bekezdésébe ütköző voltát - erre vonatkozó fellebbezés hiányában - a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta, és nem is vizsgálta, fogalmilag kizárt a másodfokú bíróságnak a Pp. 3.§ (3) bekezdését sértő eljárási szabálysértése. Ugyanez a helyzet azzal a

felülvizsgálati kérelemben először megjelenő előadással, hogy a csereszerződés színleltisége miatt semmis.

A másodlagos kereset elutasításával kapcsolatban a felperes lényegében azt sérelmezte, hogy a jogerős ítélet iratellenes tényálláson alapul, okszerűtlen, logikátlan következtetéseket tartalmaz. A Legfelsőbb Bíróságnak ezzel szemben az az álláspontja, hogy az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat megfelelően értékelték. Helytállóan vették figyelembe a bizonyítékok összességének értékelése során a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokat is, a másodlagos kereseti kérelem elbírálása szempontjából releváns tényállást, helytálló mérlegeléssel, nem okszerűtlenül és nem logikátlanul állapították meg. Így a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megsértésére is alaptalanul hivatkozik a felperes. A Ptk. 277.§ (1) bekezdése szerint a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A Ptk. 277.§ (4) bekezdése kimondja, hogy a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek, és nemcsak a kötelezettnek kell az adott helyzetben általában elvárható módon eljárnia a teljesítés érdekében, hanem a jogosultnak is ugyanilyen módon kell elősegíteni a teljesítést. A jogosult együttműködési kötelezettségét előírja az Egyesült Nemzeteknek az áruk nemzetközi adásvételi szerződéséről szóló, az 1987. évi 20. tvr-rel kihirdetett, Bécsben aláírt Egyezmény is (Bécsi Egyezmény). Az Egyezmény 33. cikke szerint a kötelezett az áru szolgáltatására a szerződésben megjelölt napon, vagy határidőn belül, illetve bármely más esetben a szerződéskötést követő ésszerű határidőn belül köteles. A Ptk-nak az adásvételre vonatkozó - a csereszerződésre is alkalmazandó - 365.§ -ának (1) bekezdése, és a Bécsi Egyezmény 53. cikke is kimondja, hogy a vevő köteles a szolgáltatás átvételére. A Ptk. 298.§ szerint a kötelezett akkor esik késedelembe, ha eredménytelenül eltelt a szerződésben megállapított, vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési határidő, illetve más esetekben, akkor ha a jogosult felszólítására nem teljesíti kötelezettségét a Bécsi Egyezmény 33. cikkének c/ pontja szerint a szerződés megkötését követő ésszerű határidőn belül. Jelen esetben sem a felperes és az I. r. alperes által megkötött csereszerződésből, sem a szolgáltatás rendeltetéséből nem állapítható meg a tehergépkocsik tekintetében a teljesítés egyértelmű időpontja. Nyilvánvaló, hogy a csereszerződés aláírásával egyidőben az átadásra nem kerülhetett sor, mert azt a szerződő felek nem Z-ban - mely helyszínt a csereszerződés az aláírással egyidejű átadás vonatkozásában megjelölt - írták alá. Olyan okiratra viszont az I. r. alperes sem hivatkozott, amely beazonosítható gépkocsikkal való rendelkezésre a vámhatóság vagy harmadik személy irányában a felperest feljogosította volna. Azt a körülményt, hogy a csereszerződésből nem volt kétségtelenül megállapítható a teljesítés időpontja, az is alátámasztja, hogy a

szerződő felek 1997. szeptember 22-én akként módosították csereszerződésüket, hogy a teljesítés helye K., P. helyszínen lesz, az átadás időpontjáról azonban semmilyen rendelkezést nem tartalmazott a csereszerződést módosító okirat. Mindebből az következik, hogy a Ptk. 298.§ b/ pontjában írtakra tekintettel merülhetne csak fel az I. r. alperes késedelembe esése, és pedig abban az esetben, ha szerződéses kötelezettségét a felperes mint jogosult felszólítása ellenére nem teljesítette volna. A felperes azonban nemcsak nem bizonyította, de nem is állította, hogy részéről ilyen felszólításra sor került volna.

Ezzel szemben tény, hogy az I. r. alperesnek tulajdonában állt a szerződés teljesítéséhez szükséges 100 db GAZ tehergépkocsi, azokat még Magyarországon megtekintette a felperes akkori vezérigazgató-helyettese (Sz. tanú), illetve azok kiválasztásában is részt vett, majd megtörtént az I. r. alperes tulajdonát képező tehergépjárművek kiszállítása P-ba, ahonnan a felperes a tárolási díj megfizetése ellenében a tehergépjárműveket elszállíthatta volna. Arra, hogy ez a határidő túllépte volna az ésszerű határidő fogalmát a felperes nem hivatkozott. 1997. decemberében P-ban megtekintette az I. r. alperes által kiszállított járműveket Sz. a felperes vezérigazgató-helyettese a G. Autógyár képviselőjének - U-nak - és R-nak, a felperes magyarországi képviselőjének jelenlétében, R. pedig aláírta a gépkocsik átadás-átvételéről szóló 1997. december 28-ai keltezéssel ellátott jegyzőkönyvet. A gépkocsik elszállítására azonban a felperes részéről nem került sor, a felperes magyarországi képviselője által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyvet nem is tekintette hitelesnek. A felperes akkori vezérigazgató-helyettese úgy nyilatkozott a bíróságon tanúkénti meghallgatása során nem a késedelem miatti érdekmúlásra hivatkozott, hanem arra, hogy a Pavlográdba kiszállított gépkocsik állapota nem felelt meg a szerződéses követelményeknek, ezért azok átvételére nem volt hajlandó. Erről azonban semmiféle okirat nem volt fellelhető.

Fenti tények ismeretében döntő jelentőséget kell tulajdonítani annak, hogy az I. r. alperes felajánlotta a gépkocsik P-ban való átadását, azokat a felperes rendelkezésére bocsátva. A módosított szerződés szerinti teljesítést, a P-ban tárolt gépkocsik megtekintése után azonban a felperes nem fogadta. A felperesnek bizonyítania kellett volna a perben, hogy jogos okból tagadta meg a tehergépjárművel átvételét, erre vonatkozó állítását azonban nem bizonyította. Ebből viszont az következik, hogy a felperes mint jogosult esett késedelembe a Ptk. 302. § a/ pontjában írtaknak megfelelően, késedelme pedig a Ptk. 303.§ (3) bekezdésében írtakra tekintettel kizárta az I. r. alperes egyidejű késedelmét.

Az I. r. alperes nem esett késedelembe az ingatlanok birtokba adásával sem. Az ingatlanok birtokba adásának határidejét a csereszerződés egyértelműen meghatározta, azt pedig, hogy a belterületi ingatlanhányad birtokba vétele a felperes részéről megtörtént, tanúsítja az 1997. július 18-án felvett, a felperes és

az I. r. alperes képviselői által aláírt átvételi jegyzőkönyv is. Ugyan nem határozta meg a perbeli csereszerződés, hogy a belterületi ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának tulajdonjogát megszerző felperes természetben az ingatlan mely részeinek kizárólagos használatára jogosult, ez azonban a szerződő felek számára egyértelmű volt. A felperes ugyanis a perbeli csereszerződés megkötése előtt már éveken keresztül, 1992-től kezdődően bérelte a belterületi ingatlan I. r. alperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadát az I. r. alperestől, és tisztában volt azzal, hogy az I. r. alperes az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának tulajdonosaként az ikerház 126/B. számmal jelzett részének elkülönült használatára jogosult. Ezt az ingatlanrészt használta 1992-től bérleti díj ellenében előbb bérlőként a felperes, majd a csereszerződés megkötése után tulajdoni igény jogosultjaként, illetve tulajdonosként folytatta a birtoklást. A felperes azon állításának, hogy a birtokbaadás elmaradt, ellentmond az a tény, hogy tulajdonjogának bejegyzése megtörtént, továbbá hogy a csereszerződés megkötése után annak ellenére nem fizetett bérleti díjat az ingatlanhányad használata fejében, hogy magyarországi képviselője azt lakásként is használta. A felperesi birtoklás ténye amiatt sem vonható kétségbe, hogy ugyanezt az ingatlanrészt 1996. december 1-jétől 2002. július 1-jéig a K. Nagykövetség bérelte, ugyanis a bérleti szerződést a felperes képviselője által megbízott személy kötötte meg a K. Nagykövetséggel, a befolyt bérleti díj pedig a felperest illette meg.

Mindezekre tekintettel azt kell megállapítani, hogy a másodlagos kereset elutasításáról szóló döntés meghozatalára is anyagi és eljárásjogi jogszabálysértés nélkül került sor.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet hatályban tartásáról a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján döntött. A felperes eredménytelenül terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdés és a Pp. 78.§ (1) bekezdés alapján köteles viselni a felülvizsgálati eljárás során lerótt illeték formájában felmerült saját felülvizsgálati perköltségét, továbbá köteles megfizetni az alperesek oldalán ügyvédi munkadíj formájában felmerült felülvizsgálati perköltséget. Ennek összegét 282,075.000 Ft összegű felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével határozta meg a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján. Az ügyvédi munkadíjként járó perköltséget a Legfelsőbb Bíróság a kifejtett ügyvédi munka mértékének figyelembevételével mérsékelte, és ÁFA-val növelt összegben határozta meg.

Budapest, 2007. szeptember 11.

*Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k.*

A kiadmány hiteléül:

*(Hajdu Mihályné)
bíróági írnok*