

Az anyagi jogerő csak az ítéletben elbírált (egyezségben rendezett) jog egymással szembeni vitatását zárja ki. Miután a peres felek a bíróság által jóváhagyott egyezségükben nem állapodtak meg a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésének egyetlen feltételében sem, anyagi jogerő sem fűződhet ahhoz..

Alkalmazott jogszabályok: Pp.229.§ (1) bekezdés, 148.§ (4) bekezdés

A Győri Ítéltábla Pf.III.20.047/2011/2.szám

Az elsőfokú bíróság a végzésében a felperes keresetlevelét a Pp.130.§ (1) bekezdés d) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül elutasította.

Az indokolásban tényként rögzítette, hogy a peres felek 20.P.21.410/2007/5.számon 2008.január 17. napján bírói egyezséget kötöttek, amely 2008. február 11.napján jogerőre emelkedett. Ebben megegyeztek, hogy a perbeli ingatlant 13.000.000,- Ft-os vételárért legkésőbb 2008. december 31. napjáig közösen értékesítik és amennyiben erre nem kerülne sor, akkor bármelyik fél kezdeményezheti a közös tulajdonnak az árveréssel való megszüntetését az egyezségük értelmében. Miután a felek az egyezségben foglalt határidőig az ingatlant értékesíteni nem tudták, s a kereseti előadás szerint a negatív gazdasági hatások miatt annak értéke már nem is éri el a 13.000.000,-Ft-ot, ezen a vételáron az árveréssel történő értékesítés esetén sem lenne sikeres a közös tulajdonnak a megszüntetése. Ezért a felperes az „egyezség egyéb rendelkezéseinek érintetlenül hagyása mellett az árverési értékesítés esetére a vételár 10.000.000,-Ft-ban történő megállapítását kérte a keresetében.

Az elsőfokú bíróság felhívta a Pp.148.§ (4) bekezdését, amely törvényi rendelkezés úgy szól, hogy a bíróság által jóváhagyott egyezségnek ugyanaz a hatálya, mint a bírói ítéletnek. A Pp. 229.§ (1) bekezdése szerint pedig a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazon felek egymás ellen keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

Miután a peres felek a perbeli ingatlan tekintetében a közös tulajdon megszüntetésére nézve a már ismertetett tartalommal jogerős egyezséget kötöttek, annak anyagi jogereje miatt a Pp.130.§ (1) bekezdés d) pontja szerint a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett utasítani. Rámutatott arra is az elsőfokú bíróság, hogy az ítélezési gyakorlat szerint a közös tulajdonnak az árverés útján történő megszüntetését elrendelő ítélet jogereje nem zárja ugyan ki, hogy bármelyik tulajdonostárs annak sikertelensége esetén a közös tulajdonnak más módon történő megszüntetését kérje, de a felperes kereseti előadásából az tűnik ki, hogy az árverési értékesítést meg sem kísérelték.

A végzés ellen, annak megváltoztatását és az elsőfokú bíróságnak az eljárás folytatására való kötelezését kérve a felperes élt fellebbezéssel.

Ebben arra hivatkozott, hogy az egyezség szerint több kísérletet is tettek az ingatlan közös értékesítésére, de a 2008. év negyedik negyedévében bekövetkezett negatív

gazdasági hatások miatt annak értéke már nem éri el a 13.000.000,-Ft-ot. Ugyanakkor az árverési értékesítés esetén sem lenne sikeres a közös tulajdon megszüntetése, mert ennek során sem lenne olyan vevő, aki az egyezségben megjelölt 13.000.000,-Ft-os vételáron megvenné az ingatlant. Miután az értékesítés körülményeiben lényeges változások következtek be, a korábbi eljárásban hozott egyezség nem tartható fenn, annak megváltoztatására a *clausula rebus sic stantibus* elve alapján lehetőség van. Ezért az egyezség „egyéb rendelkezéseinek érintetlenül hagyásával indokolt az alacsonyabb összeg megjelölése” a fellebbezés szerint.

Az alperes nem tett észrevételt a fellebbezésre.

Az ítéletábra a fellebbezést attól eltérő indokból, de alaposnak ítélte.

Az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel a Pp.148.§ (4) bekezdését, amely szerint a bíróság által jóváhagyott egyezségnek ugyanaz a hatálya, mint a bírói ítéletnek. Helyesen mutatott rá arra is, hogy a Pp.229.§ (1) bekezdése értelmében a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet (egyezség) jogereje kizárja, hogy ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek. Az anyagi jogerő azonban csak akkor zárja ki az ugyanazon felek között ugyanazon ténybeli alapból eredő ugyanazon jog iránti kereset indítását illetve a jog egymással szembeni vitatását, ha azt jogerős ítélet vagy az azzal azonos hatályú jogerős egyezség már elbírált.

A perbeli esetben a peres felek között korábban az alábbi tartalmú egyezség jött létre: „A peres felek megállapodnak abban, hogy a közös tulajdonukban álló Komárom Körzeti Földhivatal által Bábolna belterület 561/2. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Petőfi Sándor köz 3. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű 738 nm térmértékű ingatlanukat 2008. december 31. napjáig 13 millió Ft-os vételárért közösen értékesítik. Amennyiben ezen egyezség alapján az értékesítésre nem kerülne sor, akkor bármelyik fél kezdeményezheti a közös tulajdon árveréssel való megszüntetését az egyezségük értelmében.” Ennek a jóváhagyására került sor a bíróság által a Pp.148.§ (2) bekezdése alapján.

A törvény az egyezséggel szemben azt a követelményt támasztja, hogy feleljen meg a jogszabályoknak. Az egyezséget úgy kell megfogalmazni, hogy az világos, érthető és végrehajtható legyen, legfőképpen pedig az egyezségből ki kell tűnnie, hogy az egyezség jóváhagyása esetén mit kell ítélt dolognak tekinteni. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésére kötött egyezség csak akkor felel meg e törvényi követelményeknek, ha a felek megállapodnak az árverési vételárban, az árverési vételár mikénti felosztásában, valamint abban, hogy az árverés az ingatlan lakottsága (részbeni lakottsága) vagy teljes beköltözhetősége mellett rendelhető-e el.

A felek egyezsége tartalmazza a közös értékesítéssel elérni kívánt vételárat, de nem tartalmazza az árverési vételárat, amely a közös tulajdonban álló ingatlannak a felek által meghatározott árverési feltételek szerinti és az egyezség megkötésének időpontjában fennálló forgalmi értékével azonos. Nem tartalmazza az egyezség az

árverési vételár mikénti felosztását sem, miként az abban történő megállapodást sem, hogy az ingatlan árverésére lakott (részben lakott) vagy beköltözhető állapotban kerülhet-e sor.

A Pp.229.§ (1) bekezdésében írt anyagi jogerő csak az ítéletben (egyezségben) már elbírált jog egymással szembeni vitatását zárja ki. Miután a peres felek az egyezségükben nem állapodtak meg a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésének egyetlen feltételében sem, anyagi jogerő sem fűződik a bíróság által jóváhagyott egyezségükhöz. Ennek az egyezségnek a tartalma nem teszi lehetővé, hogy a felek ennek alapján az árverést megkíséreljék. Ezért nem foghat helyt az az elsőbírői érvelés sem, amely azért sem látott lehetőséget a kereset előterjesztésére, mert a felek az árverési értékesítést meg sem kísérelték.

A felperes a jelen perben előterjesztett keresetében majd a fellebbezésében is azt kérte, hogy a bíróság az árverési vételárat szállítsa le, „az egyezség egyéb rendelkezéseit pedig hagyja érintetlenül.” Egyfelől azonban a peres felek az árverési vételárban nem, csupán a közös értékesítéssel elérendő vételárban állapodtak meg, másfelől a peres felek egyezségében nincsen olyan „egyéb rendelkezés”, ami a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetésére vonatkozna. Ebben a körben mindössze azt tartalmazza az egyezség, hogy a közös értékesítés sikertelensége esetén „bármelyik fél kezdeményezheti a közös tulajdon árveréssel való megszüntetését.” Ezt a kezdeményezést tartalmazza a felperes keresetlevele, amelynek idézés kibocsátása nélküli elutasítására a kifejtett indokból nem kerülhetett volna sor.

Ezért az ítéletábró az elsőfokú bíróság végzését a Pp.259.§-a szerint irányadó 253.§ (2) bekezdés második fordulata értelmében megváltoztatta és mellőzte a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítását.