



Fővárosi Ítéltábla

20.Gf.40.039/2022/4-II.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Várhelyi Tamás ügyvéd (cím7) által képviselt Felperes1 (cím2.) felperesnek – a Törös Ügyvédi Iroda (cím11; ügyintéző: dr. Törös Judit ügyvéd) által képviselt alperes1 (cím12) I. rendű és dr. Pajor Dávid ügyvéd (cím4) által képviselt Alperes2 (cím10) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalansága és jogkövetkezményei iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. november 23-án kelt 10.P.20.317/2020/26. számú részítélete ellen a felperes 28. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését a per főtárgya és a perköltség tekintetében helybenhagyja.

A végrehajtás felfüggesztése körében részben megváltoztatja akként, hogy a végrehajtás felfüggesztését kizárólag az ingatlan végrehajtásra szünteti meg.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa, valamint a II. rendű alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében az I. rendű alperessel kötött deviza alapú kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását kérte az árfolyamkockázat fogyasztóra hárításának tisztességtelenségéből kifolyólag, valamint az I. rendű alperes kötelezését 34.563.872 forint túlfizetés visszatérítésére. E mellett az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása során a II. rendű alperest annak tūrésére kérte kötelezni, hogy a földhivatal a kölcsönszerződés biztosítékát képező ingatlanra bejegyzett tulajdonjogát törölje az ingatlan-nyilvántartásból, míg a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezze vissza. Arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása esetén az annak fedezetéül szolgáló ingatlan tekintetében a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása szükséges, mivel érvénytelen szerződés alapján nem lehetett volna ingatlanárverést tartani. Keresete jogalapjaként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62., 63. és 64. §-ait, a BH2001. 237, a BH2013. 149 és az EBH2008. 1865 számú határozatokat, az 1/2010. (VI. 28.), a 2/2005. (VI. 15.), a 3/2010. (XII. 6.) PK véleményt, és a PK 32. számú állásfoglalást jelölte meg. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 237. §-ára hivatkozással állította, hogy a törlési kérelmét önmagában az is megalapozza, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba érvénytelen bejegyzés alapján történt, így az r.Ptk. 237. §-a alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Álláspontja szerint a közjegyző nem a felperes és az I. rendű alperes valós szándékát foglalta okiratba, így a közjegyzői okirat elveszítette közokirati jellegét.

[2] A felperes a Budaörsi Járásbíróság előtt indult eljárásban elrendelt végrehajtás felfüggesztésének megszüntetése iránt a II. rendű alperes által előterjesztett kérelem elutasítását is indítványozta.

[3] A II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult arra is figyelemmel, hogy a felperes vele szemben nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet. Védekezésében kifejtette, hogy végrehajtási eljárás keretében vásárolta meg az ingatlant, mely eredeti szerzőismódnak minősül, így az adott ügyben az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. A II. rendű alperes jóhiszeműségét a felperes sem vitatta, így az árverési vétel nem támadható a végrehajtható okirat esetleges érvénytelenné nyilvánítása esetén sem. A végrehajtási eljárás során a felperes valamennyi rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségét kimerítette, amelyek nem vezettek eredményre.

[4] Az elsőfokú bíróság az eljárást a II. rendű alperes tekintetében elkülönítette, és részítéletében a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította, egyúttal a Budaörsi Járásbíróság 4.P.20.702/2019/5-I. szám alatt elrendelt, 282.V.2572/2012. számú végrehajtás felfüggesztését megszüntette, továbbá a felperes perfeljegyzés iránti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek a részítélettel összefüggésben 350.000 forint perköltséget.

[5] Tényként állapította meg, hogy a felperes az I. rendű alperes jogelődjével, az cég1-vel 2007. június 27-én közjegyzői okiratba foglaltan „Önálló zálogjoggal biztosított Ingatlan lakás vásárlási kölcsönszerződés deviza alapú kölcsönhöz életbiztosításhoz

kapcsolódóan” elnevezésű kölcsönszerződést kötött, amelyet a hitelező pénzintézet a fizetési késedelem miatt felmondott. A kölcsöntartozásból eredő követelés érvényesítése érdekében név önálló bírósági végrehajtó előtt 282.V.2572/2012. számon végrehajtási eljárás indult 23.562.951 forint kölcsöntartozás és járulékai iránt. A végrehajtási eljárásban a kölcsön fedezeteként lekötött helység¹, hrsz helyrajzi számú, természetben cím² szám alatt található ingatlan árverési értékesítésére került sor. A II. rendű alperes az ingatlant 19.440.000 forint árverési vételáron szerezte meg, melynek eredményeként 1/1 arányú tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2018. november 14-én árverési vétel jogcímén bejegyezte, egyidejűleg a felperes tulajdonjogát törölte. A felperes a földhivatali határozat ellen fellebbezést nyújtott be, melyet a Pest Megyei Kormányhivatal elutasított. A felperes végrehajtási kifogását a Budapest Környéki Törvényszék 4.Pkf.51.520/2019/5. számú végzésében jogerősen elutasította.

[6] Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában rámutatott arra, hogy jelen perben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 41. §-ából fakadóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni, mivel a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a hatálybalépést követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra már a Ptk. rendelkezései az irányadók.

[7] A perfelvételi tárgyaláson határidő tűzésével felhívta a felperes jogi képviselőjét a II. rendű alperes vonatkozásában előterjesztett keresete pontosítására, melynek a felperes nem tett eleget. Így nem adta elő, hogy a II. rendű alperessel szemben mi a konkrét kereseti kérelme, miért és milyen okozati összefüggéssel bír az, hogy a kölcsönszerződésből ered a jogviszony, és a II. rendű alperes árverés útján szerzett ingatlan tulajdonjogát mindez miként befolyásolja, illetve kérelmének mi a jogalapja (24. jkv. 3.oldal). A felperes a már becsatolt okirati bizonyítékokon túl nem ajánlott föl bizonyítást, a II. rendű alperes rosszhiszeműségére nem hivatkozott. A tárgyaláson megerősített nyilatkozata szerint is a II. rendű alperessel szemben az a keresete, hogy őt a pénzintézettel szembeni kereset türéseire kötelezze a bíróság, az egyéb jogcímen előterjesztett keresetét pedig visszavonta.

[8] A Ptk. 5:41. § (1), (2) és (3) bekezdésének rendelkezései alapján, figyelemmel a Kúria Gfv.30.534/2017/11. számú precedens értékű döntésében foglaltakra is, arra a következtetésre jutott az elsőfokú bíróság, hogy ha az ingatlan végrehajtási eljárás során az értékesítés árveréssel, hatósági úton történik – ami azt jelenti, hogy az árverési vevő, jelen esetben a II. rendű alperes tulajdonjoga nem az adóstól származik, hanem végrehajtási kényszeraktuson alapul – az adós és az árverési vevő között kötelmi jellegű jogviszony nem jön létre. Ebből következően a Ptk.-nak a kötelmi jogviszonyokra irányadó szabályai nem vonatkoznak a hatósági árverésen való tulajdonszerzésre, átruházás hiányában a szerződésekre vonatkozó általános szabályok nem alkalmazhatók (EBH2008. 1862).

[9] Következésképpen a felperes nem igényelheti jogszerűen az árverési vétel érvénytelenné nyilvánítását a szerződésekre vonatkozó szabályok alapján (EBH2004. 1045).

A szerződések érvénytelensége nem eredményezheti a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogának érvénytelenségét, és ezen okból a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Mivel az adós és az árverési vevő között nem jön létre kötelmi jogviszony, az adós az árverési vevővel szemben szerződésből eredő jogokat nem érvényesíthet, csak a Vht. szabályai által adott jogorvoslati lehetőségekkel élhet. A felperes ezen jogorvoslati lehetőségeit pedig kimerítette. A hatályos Ptk. 5:183. §-a és az 5:184. §-ának alkalmazása esetén sincs mód arra, hogy a felperes mint adós szerződésből eredő jogokat érvényesítsen az árverési vevő II. rendű alperessel szemben, melyre tekintettel az Inytv. 62. §-a szerinti törlés iránti kereseti kérelem sem lehet megalapozott.

[10] Megállapította, hogy a részítéletben foglaltak alapján a végrehajtás felfüggesztésének indoka is megszűnt, ezért rendelkezett annak folytatásáról. Ugyanezen okból utasította el a perfeljegyzés iránti kérelmet is.

[11] A részítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását indítványozta. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a keresetlevélben, majd a keresetpontosításban a II. rendű alperes rosszhiszeműségére vonatkozó nyilatkozatát. A II. rendű alperes a végrehajtási eljárásban az ingatlant valós piaci értékéhez képest jelentősen a piaci ár alatt szerezte meg, majd több mint háromszoros áron ajánlotta fel visszavételre. Lakóingatlanok esetében a piaci érték 50%-a alatti tulajdonszerzés pedig kimeríti a feltűnő értékaránytalanságot, amely önmagában is megalapozza a II. rendű alperes rosszhiszeműségét.

[12] Sérelmezte, hogy a bíróság nem tárta fel megfelelően a tényállást, a feltárt tényállásból pedig téves jogkövetkeztetést vont le. Álláspontja szerint még jóhiszemű jogszerző esetében is fennáll a törlési per megindításának lehetősége, mivel a felperes a kialakult érvénytelenségre figyelemmel az eredeti állapot visszaállítását a 3 éves határidőn belül kérte. Az érvénytelenségi és a törlési per közötti összefüggés alátámasztásaként a Kúria 3/2010. PK véleményének 1. és 4. pontjára hivatkozott. Hangsúlyozta, hogy az alapjogviszony, azaz a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása esetén a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogát is törölni kell.

[13] A hatályon kívül helyezés iránti kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, mert a két alperessel szemben előterjesztett keresetek csak együttesen bírálhatók el, ezért a perben részítélet nem volt hozható.

[14] Utalt arra, hogy ha végrehajtás van folyamatban, és a végrehajtás tárgyául szolgáló követelés vagy az annak alapjául szolgáló jogviszony a per tárgya, a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 129. §-a értelmében a

bíróság a végrehajtást a per jogerős befejezéséig felfüggesztheti. Ezért jogsértően szüntette meg az elsőfokú bíróság a végrehajtási eljárás felfüggesztését.

[15] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az érdemben helyes részítélet helybenhagyását indítványozta. A BH2015. 282 számú döntésben foglaltakra hivatkozva rámutatott, hogy ha a végrehajtási árverés foganatosításával kapcsolatos jogorvoslat lehetőségét a fél kimerítette, a továbbiakban a végrehajtás foganatosítása miatti igényérvényesítésre nincs mód, a Vht. szabályainak megfelelő árverés polgári peres eljárás keretében nem tehető vitássá. Az elsőfokú eljárás során megállapítást nyert, hogy a felperes a végrehajtási eljárásban a jogorvoslati lehetőségeket kimerítette, azok nem vezettek eredményre, erre figyelemmel a felperes kereseti kérelme már ezen okból is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az árverési vevő tulajdonszerzése nem szerződésen alapul, ezért a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó rendelkezések, így az érvénytelenség és hatálytalanság nem alkalmazhatóak. A végrehajtás során az adós az árverési vevővel nem kerül jogviszonyba, nem köt szerződést, a Vht. árverésre, az adós vagyonának értékesítésére vonatkozó szabályai sérelme esetén ezért a szerződésre vonatkozó szabályok nem vehetők figyelembe, kizárólag a Vht. jogorvoslatra vonatkozó rendelkezései az irányadók. Ezt támasztják alá a BDT2004. 953 és a BDT2009. 2038 számú eseti döntések. Ezen okból nem irányadó a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény sem. Tekintettel arra, hogy az árverés nem került megsemmisítésre, így az azon alapuló bejegyzés sem tekinthető jogsértőnek.

[16] Nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság a végrehajtás felfüggesztésének megszüntetésével sem, mivel a Pp. 129. §-a alapján a végrehajtás felfüggesztése csupán lehetőség, és nem kötelezettség.

[17] A II. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatával csatlakozott az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelméhez.

[18] A fellebbezés az elsőfokú részítéletnek a felperes perfeljegyzés iránti kérelmét elutasító rendelkezését nem érintette, ezért az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett (Pp. 358. § (3) bekezdése). Az ítéltábla az elsőfokú részítéletet a fellebbezés keretei között, az alperesek fellebbezési ellenkérelmére is figyelemmel bírálta el (Pp. 370. § (1) bekezdése).

[19] A fellebbezés alaptalan.

[20] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének korlátaira vonatkozó Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel az 1952. évi Pp. rendelkezéseitől eltérően az ítéltábla a részítélet felülbírálatát csak szigorúbb szabályok mellett végezhetette el. A hivatkozott rendelkezés szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja, a Pp.

371. § (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottakra figyelemmel. Így a másodfokú bíróságot a fellebbezési kérelmeknek nemcsak a tartalma, hanem azok sorrendje is köti, amennyiben nem merülnek fel az ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó esetek. Így jelentősége van annak, hogy a fellebbező fél az ítélettel szemben a megváltoztatás illetve a hatályon kívül helyezés iránti kérelmét milyen sorrendben adja elő, mert az 1952. évi Pp.-hez képest e körben is kötött a másodfokú bíróság felülbírálati jogköre. Tekintettel arra, hogy jelen esetben a felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte, és csak másodlagosan indítványozta annak hatályon kívül helyezését, az ítéltábla a fellebbezési kérelmeket is ebben a sorrendben bírálta el.

[21] A megváltoztatás iránti kérelemmel összefüggésben az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tekintetében a részítélet meghozatalához szükséges mértékben a tényállást feltárta és helyesen állapította meg, abból az irányadó anyagi és eljárási szabályoknak megfelelő döntést hozott. Döntésével és kifejtett indokaival az ítéltábla egyetért, ezért az abban foglaltak megismétlése nélkül a fellebbezési kérelemben és az ellenkérelemben előadottakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

[22] Az elsőfokú bíróság a felperes I. rendű alperessel szembeni érvénytelenségi keresete folytán a II. rendű alperessel szemben is érvényesített eredeti állapot helyreállítására iránti, és ebből fakadóan a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére irányuló igénye tekintetében helyesen tulajdonított kiemelt és ügydöntő jelentőséget az árverésnek, tekintettel arra, hogy a hatósági határozattal, vagy a hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés mint eredeti tulajdonszerzés a rá vonatkozó anyagi jogi szabályokból következően csak korlátozottan támadható. Ennek módja az Inyvtv. 62. §-ában szabályozott törlési kereset, melyre – annak tartalma szerint – a felperes pontosított, perben elbírálandó végleges keresete irányult (10.P.20.317/2020/4. irat). E szerint a felperes az I. rendű alperessel szemben előterjesztett érvénytelenségi keresete mellett a II. rendű alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a kölcsönszerződés fedezeteként lekötött, perbeli helységi ingatlanon fennálló tulajdonjogát törölje, míg a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza.

[23] Ugyanakkor a felperes nem jelölte meg, hogy az Inyvt. 62. § (1) bekezdésében meghatározott esetkörök közül mely jogalapon kéri a tulajdonjog törlését, holott ennek szintén perdöntő jelentősége van: ugyanis a 62. § (1) bekezdés aa) pontja értelmében keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. E pont szerint tehát törlési keresetet érvénytelenség jogcímén lehet előterjeszteni, ugyanakkor a felperes a II. rendű alperessel szemben érvénytelenségi keresetet nem terjesztett elő, az érvénytelenséggel érintett I. rendű alperesnek viszont nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga, mely a felperes jogát sérthetné. Erre tekintettel tévedett a felperes, amikor azt gondolta, hogy az érvénytelenségre hivatkozással a II. rendű alperessel szemben eredményesen indítható törlési kereset.

[24] Adott esetben ugyanakkor az árverés mint eredeti tulajdonszerzés esetére sem az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.), sem a jelenleg hatályos Ptk. szabályai nem teszik lehetővé, hogy a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó rendelkezéseket (érvénytelenség, hatálytalanság) alkalmazzák. Töretlen ugyanis a Kúria és az alsóbb bíróságok gyakorlata abban, hogy az önálló bírósági végrehajtó által lefolytatott végrehajtási eljárásban bekövetkező tulajdonátszállás – bár elnevezésében árverési vétel – nem kötelmi ügylet, hanem tulajdonátszállást eredményező hatósági aktus, amelynek szabályszerűsége kizárólag a sajátos eljárási szabályok szerint meghatározott keretek között vitatható. A végrehajtási árverés megsemmisítésére ugyan lehetőség van, ez azonban kizárólag a végrehajtási nemperes eljárásban igénybe vehető kifogás útján érhető el. Az árverésen vagy árverésen kívül, de az árverési vétel hatályával történő tulajdonszerzés esetén nem kerülhet alkalmazásra a Ptk.-nak a szerződések érvénytelenségére vagy hatálytalanságára vonatkozó szabályai (EBH2004. 1045, BDT2009. 2038, EBH2011. 2310, Kúria Pfv.20.138/2021/7., Kúria Gfv.VII.30.534/2017/11.).

[25] Helyesen mutatott rá tehát az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében arra, és az elsőfokú bíróság is helytállóan állapította meg, hogy a bírósági végrehajtás során az árverési vevő tulajdonszerzése nem szerződésen, hanem hatósági árverésen alapul, ezért a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók. Ez esetben ugyanis nem az adós, jelen esetben a felperes köt szerződést az árverési vevővel, azaz a II. rendű alperessel, hanem a II. rendű alperes jogszerzése önálló, hatósági aktuson alapul, amelyet a végrehajtó bonyolít le, és amelynek szabályait a Vht. rendezi, nem pedig szerződéses jogcímen keletkezik.

[26] Így az ítélet megváltoztatásának indokaként a fellebbezésben hivatkozott II. rendű alperesi rosszhiszeműségnek sincs valóságalapja arra tekintettel, hogy az árverési vételár a piaci ártól jelentősen elmarad. A felperes e körben nem volt figyelemmel arra, hogy a hatósági árverés esetében az ingatlan vételára nem az eladó és a vevő alkujának eredményeként alakul ki, hanem azt a végrehajtó az ingatlan becsértékének meghatározásával állapítja meg a Vht. 140. § (1) bekezdése szerint. A becsérték korrigálása érdekében pedig a felperes ugyancsak a Vht. keretei között élhetett jogorvoslattal. Ennek a Vht. szabályai szerinti érvényesítése hiányában azonban utóbb, a szerződésekre vonatkozó érvénytelenségi szabályok alapján feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással – szerződéses kötelelem hiányában – a becsértéken alapuló vételár már nem támadható. Erre alapítva a II. rendű alperes jó vagy rosszhiszeműsége sem vizsgálható.

[27] Ugyanakkor az ítéltábla rámutat arra, hogy a Ptk. 5:41. §-a alapján az ingatlan tulajdonjogának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján történő megszerzése során a jóhiszeműség illetőleg a rosszhiszeműség elhatárolása körében annak van jelentősége, hogy a szerző a harmadik személynek a dolgon fennálló tulajdonjogáról vagy a dolgot terhelő jogáról tudott-e vagy tudnia kellett-e. Önmagában az arról való tudás, hogy harmadik személy a dologra tulajdoni igényt támaszt, még nem teszi a szerzőt rosszhiszeművé, ha egyébként az igény megalapozottságáról a vevő nem tud, és az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása mellett nem is kellett tudnia (Ptk. kommentár). A Ptk.-ban szabályozott jóhiszeműség követelménye nem értelmezhető tehát kiterjesztően a tulajdonossá váláshoz vezető eljárás során tanúsított magatartás egészére, jelen esetben a tulajdonjog megszerzését

követően az ingatlan tulajdonjogának megvételre történő felajánlás során tett ajánlati ár meghatározására. Az kizárólag a tulajdonossá váláshoz szükséges, azaz az alanyi jog megszerzése körében jelentőséggel bíró tudattartalomra, mint szubjektív értelemben vett jóhiszeműségre vonatkozik. Ilyen például, ha az árverési vevő tudja vagy kellő gondosság mellett tudnia kell, hogy az árverés tárgya nem az adós tulajdona vagy a megszerzett tulajdonjog terjedelme nem teljes (Kúria Pfv.20.138/2021/7. [16] bekezdés). A felperes ilyenre nem hivatkozott, az általa előadottak pedig a jóhiszeműség – rosszhiszeműség tekintetében nem relevánsak. Hangsúlyozni kell azonban, hogy az árverési vételre tekintettel törlési kereset esetén is csak akkor lenne jelentősége a jogszerző esetleges rosszhiszeműségének a Ptk. 5:41. § (1) bekezdéséből következően, ha az ingatlan tulajdonjogát nem az adós tulajdonostól szerezte volna meg az árverés útján.

[28] Ugyanakkor a perbeli esetben nincs is jelentősége a II. rendű alperes jóhiszeműségének vagy rosszhiszeműségének az eredeti szerzőismódból és abból fakadóan, hogy a felperes érvénytelenségi keresetet kizárólag az I. rendű alperessel szemben, míg a II. rendű alperessel szemben kizárólag törlési keresetet terjesztett elő. Ebből az is következik, hogy nem irányadó az általa hivatkozott 3/2010. (XII. 6.) PK véleményben megfogalmazott iránymutatás, és a korábbi 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény, mely az ingatlanra vonatkozó szerződés érvénytelenségével kapcsolatos érvénytelenségi és törlési perekre vonatkozóan fogalmaz meg iránymutatást, mivel a jelen per a II. rendű alperes tekintetében – ilyen kereset hiányában – nem minősül érvénytelenségi pernek. A 3/2010. PK vélemény szerint is csak abban az esetben minősül az érvénytelenségi kereset egyben törlési keresetnek is, ha mind az érvénytelenségi, mind a törlési keresetet a közvetlen jogszerzővel szemben indítják, jelen esetben azonban az érvénytelenségi keresetet nem az ingatlan tulajdonjogával rendelkező II. rendű alperessel szemben indította a felperes.

[29] Töretlen a bírói gyakorlat a tekintetben is, hogy árverési vétel esetén törlési keresetnek csak akkor van helye, ha a végrehajtási jogorvoslat eredményeként a végrehajtási cselekményt, azaz az árverést a bíróság konstitutív hatályú határozattal megsemmisíti. Ilyen esetben is szükség van azonban ingatlanok esetében még az eredeti állapot helyreállítása során is annak vizsgálatára, hogy a törlési per feltételei fennállnak-e. (BDT2009. 2038. III.). A perbeli esetben azonban nem vitásan a felperes a végrehajtási eljárás során a jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, mely eredménytelen maradt, az árverés megsemmisítésére nem került sor. Ennek hiányában pedig a II. rendű alperes tulajdonjoga már nem tehető vitássá. A kifejtettetekre tekintettel a felperes megváltoztatás iránti fellebbezési kérelme nem volt teljesíthető.

[30] Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperes által az elsőfokú eljárás során hivatkozott döntéseket sem lehet irányadónak tekinteni, mert az ott felhozott esetek tényállása a perbelitől eltérő volt, ezért az elsőfokú bíróság azokat helyesen hagyta figyelmen kívül.

[31] A felperes másodlagos, az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelme sem megalapozott.

[32] A konkrét esetben érvénytelenségi keresetet a felperes az I. rendű alperessel szemben indított, míg a II. rendű alperessel szemben törlési keresetet terjesztett elő. A két kereset elválnak egymástól, ugyanis az árverési vevő tulajdonszerzése a fent kifejtettek szerint kötelmi alapon nem támadható. A felperes kötelmi jogi hivatkozásai tehát vele szemben nem irányadóak.

[33] Erre tekintettel a felperes fellebbezésében foglaltaktól eltérően lehetőség volt az I. rendű és a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetek tekintetében a pert elkülönítésére, mert a felperes a két alperessel szemben eltérő jogi alapon, eltérő igényt érvényesített. Az I. rendű alperessel megkötött szerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye az I. rendű alperessel szembeni kereset megalapozottsága esetén sem terjedhet ki azonban a II. rendű alperesre. Ezért nem sértett sem anyagi, sem eljárási jogot az elsőfokú bíróság akkor, amikor a két eltérő jogérvényesítés vonatkozásában az eljárást elkülönítette, és a II. rendű alperessel szemben részítéletet hozott, mivel az I. rendű alperessel szembeni kereset annak eredményessége esetén sem lehet már kihatással a II. rendű alperes tulajdonszerzésére.

[34] Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperesnek az érvénytelenségi keresetet még az ingatlan-végrehajtás előtt kellett volna megindítania ahhoz, hogy az érvénytelenségi perhez kapcsolódó végrehajtás felfüggesztésével az ingatlanvégrehajtást megakadályozza. Ennek elmaradása azt eredményezte, hogy a végrehajtás a vonatkozó törvényi előírásoknak megfelelően lezajlott, amely már polgári peres eljárásban nem kifogásolható és nem támadható. Ezért nincs alapja az ingatlanvégrehajtás felfüggesztésének sem, mert az ingatlanra vezetett végrehajtási eljárás lezárultával, és azzal, hogy a felperes az ingatlanra vonatkozóan a tulajdonszerzést már nem támadhatja, indokolatlan az ezzel kapcsolatos végrehajtás felfüggesztésének fenntartása is, ami az ingatlan tulajdonjogát jogszerűen megszerző II. rendű alperesnek súlyos jogsérelmet okoz.

[35] A Vht. 50. § (1) bekezdésének szabályozásából fakadóan azonban lehetőség van az egyes végrehajtási cselekmények felfüggesztésére, illetőleg a felfüggesztés megszüntetésére a felfüggesztés okának és céljának vizsgálata mellett. Az ítéltábla az I. rendű alperessel szembeni keresethez kapcsolódó, nem az ingatlanra vonatkozó, hanem az azon túli végrehajtások tekintetében továbbra is indokoltnak találta a végrehajtás felfüggesztését. Az elsőfokú ítéletet ezért ebben a részében megváltoztatva, kizárólag az ingatlanra vonatkozó végrehajtás felfüggesztésének megszüntetéséről döntött, ezzel a végrehajtás egyéb cselekményei tekintetében a felfüggesztést változatlanul fenntartotta.

[36] A felperes fellebbezése tehát mind az elsőfokú ítélet megváltoztatása, mind annak hatályon kívül helyezése tekintetében alaptalan volt, ezért az ítéltábla az ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, míg a végrehajtás felfüggesztésének megszüntetése körében ugyanezen jogszabályhely alapján részben megváltoztatta.

[37] Figyelemmel arra, hogy a fellebbezés a per főtárgya tekintetében alaptalan, míg a végrehajtás megszüntetése tekintetében kismértékben alapos volt, ezért az ítéltábla a jórészt alaptalanul fellebbező felperest kötelezte a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltsége megfizetésére. Ennek során az I. és a II. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban a jogi képviselettel kapcsolatban felmerült perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett tevékenységgel arányban állóan határozta meg. A felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett 48.000 forint fellebbezési illetéket a Pp. 95. § (1) bekezdés c) pontja és 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

Budapest, 2022. március 30.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

dr. Szunyogh Zsófia s.k.

dr. Csonka Balázs s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: