

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

A határozat száma:

Pfv.VII.20.123/2023/5.

A tanács tagjai:

Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Tánczos Rita előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Orosz Árpád bíró

Dr. Varga Edit bíró

A felperesek:

I. rendű felperes neve

(I. rendű felperes címe)

II. rendű felperes neve

(II. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

felperesi képviselő neve

(felperesi képviselő címe,

ügyintéző: dr. Horváth Antal ügyvéd)

Az alperesek:

I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

IV. rendű alperes neve

(IV. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselői:

Dr. Pardavi László ügyvéd – I. rendű alperesért

(I. rendű alperesi képviselő)

Dr. Kiss Attila ügyvéd – II. és III. rendű alperesért

(II. és III. rendű alperesi képviselő címe)

IV. rendű alperesi képviselő neve - IV. rendű alperesért

(IV. rendű alperesi képviselő címe,

ügyintéző: dr. Barán-Kalász László ügyvéd)

Az ügy tárgya:

tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék

1.Pf.20.204/2022/6.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Mosonmagyaróvári Járásbíróság

4.P.20.146/2021/34/II.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja;

a le nem rótt 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálat engedélyezése iránti illetéket az állam viseli.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

[1] A perbeli ingatlanon a felperesek saját költségükön, egy 1981-ben épült lakóházzal azonos telken – a telek tulajdonosainak hozzájárulásával – 2004-ben építettek egy lakóházat. A lakóház önálló helyrajzi szám alatt történő kiemelése a IV. rendű alperes hozzájárulása hiányában meghiúsult. Az ingatlan-nyilvántartásban 2010-ben a tulajdoni lap I. részén a 2004-ben épült lakóházat is feltüntették.

[2] 2016-ban a III. rendű alperes ellen – adótartozása miatt – végrehajtás indult, amelynek során az ingatlan tulajdoni lapján az őt megillető 6/8 tulajdoni hányadra feljegyezték a végrehajtási jogot, majd azt árverésre bocsátották.

[3] Az árverés befejezése előtt az I. rendű alperes képviselője az ingatlant – telken kívülről – megtekintette. Őt ekkor a III. rendű alperes élettársa tájékoztatta arról, hogy csak az elülső, 1981-ben épült lakóházra vonatkozik az árverés. Ezt követően az I. rendű alperes az ingatlan 6/8 tulajdoni hányadát árverés útján megszerezte.

[4] A felperesek keresetükkel kérték a bíróságtól, hogy állapítsa meg: ráépítés jogcímen 4/16-4/16 arányban a perbeli ingatlanban tulajdonjogot szereztek, az alpereseket pedig ennek tűrésére kérte kötelezni, kérte továbbá a változások átvezetése érdekében az ingatlanügyi hatóság megkeresését. Indokaik szerint az ingatlan adás-vétellel üzletszerűen foglalkozó I. rendű alperesnek – kellő körültekintés mellett – fel kellett volna ismernie, hogy az árverésre kitűzött tulajdoni hányad nem terjed ki a felperesek által lakott, 2004-ben épített lakóházra. Állításuk szerint az árverésre kitűzött perbeli ingatlanon fennálló dologi jogi terhet (felperesek tulajdoni igényét) az alacsony kikiáltási ár, valamint a III. rendű alperes élettársának tájékoztatása alapján fel kellett volna ismernie. Hivatkoztak még az árverési hirdetmény pontatlanságára is, miszerint az nem felel meg teljes mértékben a tulajdoni lapnak, azon ugyanis csak az 1981-ben épült lakóházat tüntették fel. A felperesek álláspontja szerint az I. rendű alperes rosszhiszeműen járt el az ingatlan 6/8 tulajdoni hányadának árverési vétel útján történt megszerzésekor.

[5] Az elsőfokú bíróság elutasította a keresetet. Indokolása szerint az I. rendű alperes jóhiszeműen szerezte meg árverés útján az ingatlan tulajdonjogát. Kifejtette, hogy az árverési vételárban az adásvétel során nem jelentkező árverés útján történő vétel kockázatai is kifejezésre jutnak. Ebből kifolyólag az alacsony kikiáltási árból az I. rendű alperes nem vonhatott le következtetést az árverési hirdetménnyel ellentétes, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni viszonyokra. Az árverésre kitűzött ingatlanban lakó személy nyilatkozatával szemben az I. rendű alperes pedig megalapozottan bízhatott abban, hogy az árverési hirdetmény tükrözte a tényleges tulajdoni viszonyokat, hiszen sem a hirdetményen, sem az ingatlan tulajdoni lapján a lakóházakra vonatkozó használati megállapodásra nincs utalás. A hirdetmény pontatlansága körében arra is kitért, hogy az árverést az egész ingatlan 6/8 tulajdoni hányadára írták ki; ehhez képest nem döntő jelentőségű, hogy az ingatlan leírására vonatkozó hirdetményi rovat csak az 1981-ben épült házra utalt. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az árverési hirdetmény összességében az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelt; a jóhiszemű árverési szerzésre tekintettel a felperesek ráépítéssel történt tulajdonszerzését nem vizsgálta.

[6] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – annak helyes indokaira utalással – helybenhagyta. Az ítélet indokolásának [25] bekezdése a fellebbezésre tekintettel, a Kúria több határozatára hivatkozva kiemelte egyrészt, hogy a bírósági végrehajtásban ingatlanárverés útján történő tulajdonszerzés nem kötelmi ügyleten, hanem hatósági aktuson alapul, amely megsemmisítése a végrehajtási eljárásban kérhető. Másrészt az árverés előtti tulajdoni állapot az árverés ilyen módon történt megsemmisítése nélkül nem állítható helyre.

[7] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyhez a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 408. § (1) bekezdése alapján, a 409. § (2) bekezdés b) pontjára – a felvetett jogkérdés társadalmi jelentőségére – figyelemmel felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is csatoltak.

[8] A Kúria előrebocsátja, hogy csak a Pp. 409. § (2) bekezdés b) pont második fordulata alapján vizsgálata az engedélyezési kérelmet, mivel a felperesek csak a jogkérdés társadalmi jelentősége körében indokolták kérelmüket, és a kérelem összefoglalásában is kizárólag e fordulatra hivatkoztak.

[9] Engedélyezési kérelmüket azzal indokolták, hogy az I. rendű alperes jóhiszemű eljárásnak vizsgálata olyan jogkérdés, amely tagadhatatlanul nagy társadalmi jelentőséggel bír. Az ügy érdemét tekintve abban a kérdésben kérték a Kúria állásfoglalását, hogy az I. rendű alperes – az árverésre bocsátott ingatlanra vonatkozó ismeretei alapján – a jóhiszeműség elvének megfelelően vagy abba ütközően szerezte meg a tulajdonjogot.

[10] A Pp. 409. § (2) bekezdés b) pont második fordulata szerint a felülvizsgálat akkor engedélyezhető, ha a fél által állított jogszabálysértés vizsgálata a felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége miatt indokolt; különösen akkor, ha a jogkérdés a társadalom széles körét közvetlenül vagy közvetett módon érinti. Nagy társadalmi jelentősége lehet egy jogkérdésnek akkor is, ha a jogsértő gyakorlat fenntartása másokat is a jogsértő gyakorlat folytatására ösztönözhet. A Kúria a felülvizsgálatot ezekben az esetekben is csak akkor engedélyezi, ha az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást közzétett ítélkezési gyakorlatában [Pfv.II.20.782/2022/3., Pfv.I.20.141/2022/2., Pfv.II.20.838/2022/3. Pfv.VI.21.219/2019/3., Pfv.V.20.713/2022/2., valamint a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény 3. pontja és az ahhoz fűzött indokolás].

[11] A felülvizsgálat a Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontjának második (a felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége) fordulata okán nem volt engedélyezhető. A felperesek arra hivatkoztak, hogy nagy társadalmi jelentőséggel bír annak eldöntése, hogy az I. rendű – árverési vevő – alperes jóhiszemű jogszerzőnek számít-e. Nem igazolták azonban, hogy a jogkérdés hogyan érinti a társadalom széles körét, ahogy azt sem, hogy az általuk jogsértőnek minősített gyakorlat fenntartása milyen okból ösztönözné másokat is a jogsértő gyakorlat folytatására (Pfv.II.20.317/2022/2.).

[12] A felperesek a kérelmükben nem adtak elő olyan érveket, amelyek alapján megállapítható lett volna, hogy a kivételes engedélyezés feltételei teljesültek. A tartalmában elégtelen kérelem a felülvizsgálat kivételes engedélyezését nem alapozta meg (Pfv.I.20.470/2019/6. – megjelent: BH 2019.303., Gfv.VII.30.307/2019/4. – megjelent: BH 2020.275.).

[13] Mindezek miatt a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[14] A felperesek részére a másodfokú bíróság személyes költségmentességet engedélyezett, ezért a felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárásnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése és 50. § (2a) bekezdés a) pontja szerint számított illetéke a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[15] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. március 1.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Tánczos Rita s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, Dr. Orosz Árpád s.k. bíró Dr. Varga Edit s.k. bíró

Kerekesné

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő