

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.I.20.723/2012/4.szám

A Kúria a Dr. Mészáros Attila és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Borbély Antal ügyvéd) által képviselt felperesnek a II. rendű, III. rendű alperesek ellen a Kecskeméti Városi Bíróságnál 11.P.20.874/2010. számon megindított és másodfokon a Kecskeméti Törvényszék 1.Pf.21.933/2011/5. számú ítéletével befejezett végrehajtási igényperében - amely perbe a felperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozó beavatkozott -, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 750.000 (Hétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes és a beavatkozó 2001. november 30-án „adásvételi előszerződést” kötöttek, amelynek megfelelően a felperes 5,9 millió forint vételár ellenében, a 2002. január 31-ig megkötésre kerülő adásvételi szerződéssel meg kívánta vásárolni a beavatkozó tulajdonát képező perbeli ingatlant. A felperes a vételárból 2002. február 20-án 2 millió forintot átutalt, 900.000 forintot pedig 2002. február 28-án fizetett ki, az ingatlant birtokba vette, az italbolt működtetéséhez 2002. február 13-án, az élelmiszerbolt üzemeltetéséhez pedig 2002. március 4-én kapott engedélyt. A szerződő felek 2002. augusztus 28-án kötötték meg az adásvételi szerződést, a felperes az 5,9 millió forint vételárból fennmaradó 3 millió forintot a szerződéskötés napján fizette meg a beavatkozónak.

A felperes 2002. szeptember 2-án benyújtotta a tulajdonjogának

bejegyzése iránti kérelmet az illetékes földhivatalhoz, a földhivatal azonban 2002. október 3-án elutasította azt. A felperes a határozat ellen nem élt jogorvoslattal.

A továbbra is a beavatkozó tulajdonaként nyilvántartott ingatlanra 2003. június 2-án a perből időközben elbocsátott a korábbi I. rendű alperesnek a javára végrehajtási jogot jegyezték be, amelyről a felperes - előadása szerint - 2005-ben értesült, azonban tulajdonjogának bejegyzése érdekében ekkor sem tett lépéseket. A beavatkozó adótartozásai miatt a II. rendű alperes által kezdeményezett végrehajtásban 2009. szeptember 22-én, a III. rendű alperes által indított végrehajtásban pedig 2009. december 8-án végrehajtási jogot jegyezték be a perbeli ingatlanra.

A felperes keresetében az ingatlan foglalás alól történő feloldását kérte arra hivatkozással, hogy azt megvásárolta, birtokba vette, a vételárát kiegyenlítette.

A II. és a III. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A III. rendű alperes - továbbiak mellett - kihangsúlyozta, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti igény kötelmi igény, amely az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától számított öt év leteltével, azaz 2007. augusztus 27. napján elévült.

Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a felperes végrehajtási igénykeresetének és a perbeli ingatlant feloldotta mindkét végrehajtási jog alól. Indokolása szerint a felperes a vételárát megfizette, tulajdonszerzésre irányuló igényének elismerését jelenti az, hogy a beavatkozó 2002. januárjában lehetővé tette a felperes birtokba lépését. Kifejtette az elsőfokú bíróság: az ingatlan folyamatos birtoklása a felperes egyébként valóban kötelmi igénye elévülésének megszakadását eredményezte. Így „a felperes bizonyította, hogy olyan el nem évült, birtokkal is megerősített kötelmi igénye van, amely korábban keletkezett, mint az alperesek végrehajtási joga, ezért azoknál erősebb”.

Az ítélet ellen a III. rendű alperes fellebbezett.

A másodfokú bíróság nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett (a keresetnek a II. rendű alperessel szemben helyt adó) részét, fellebbezett rendelkezését azonban megváltoztatta és a keresetet a III. rendű alperessel szemben elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes az igénykeresetét nem tulajdonjogára, hanem az alperesek javára bejegyzett végrehajtási jogot megelőzően megkötött adásvételi szerződésen alapuló, birtokkal is megerősített kötelmi igényére alapította: a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésével kötelmi igénye keletkezett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére,

amely azonban elévülő igény. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elévülés megszakadása nem következett be, mert a felperes nem az adásvételi szerződés megkötésével került birtokba, az ingatlant korábban bérlőként használta. Utalt arra, hogy a felperes nem viselte az ingatlan közterheit, és leszögezte: a felperest semmi sem akadályozta kötelmi igényének érvényesítésében, s mivel nem állt fenn olyan körülmény sem, amely az elévülést megszakította volna, az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye elévült, nem tarthat igényt arra, hogy tulajdonjogát az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és ilyen módon az ingatlan tulajdonosává váljon. A felperesnek mindezek miatt nincsen olyan joga, amely alapján a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldását követelhetné.

Megjegyezte a másodfokú bíróság: összevetve a felperes kötelmi igényét és a III. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot, elévülés hiányában is az állapítható meg, hogy a végrehajtási jog „erősebb”, „tekintettel a felperesi birtoklási jogcímekre, az ingatlannal kapcsolatos közterhek viselésének hiányára”, valamint arra, hogy a felperes 2002. augusztus végétől a per 2010. március 19-i megindításáig „semmilyen lépést nem tett” a tulajdonjog bejegyzése érdekében.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Érvelése szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a perrel érintett ingatlanra vonatkozó érvényes adásvételi szerződést kötött és az ingatlan vevőjeként megillette, és jelenleg is megilleti az ingatlan birtoklásának joga, így téves a jogerős ítélet megállapítása, amely szerint nem következett be az elévülést megszakító körülmény. A végrehajtás során lefoglalt vagyontárgyra nem pusztán tulajdonjoga alapján tart igényt, hanem kötelmi jogcím alapján is: birtoklással megerősített érvényes kötelmi jogcíme áll fenn. A perbeli ingatlant folyamatosan birtokolja, használja, viseli a terheit, az eladó az ingatlant nem követelte vissza.

A III. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Vht.136.§ (1) bekezdésének megfelelően végrehajtás alá vonni az adós tulajdonában álló ingatlant lehet (feltéve, hogy az nem tartozik a Vht.136.§ (2) bekezdésének körébe, azaz nem mentes a végrehajtás alól).

A Pp. - az elsőfokú bíróság ítéltének indokolásában már idézett -

371.§ (1) bekezdésének megfelelően igénypert elsősorban a lefoglalt dolog egészének vagy részének a tulajdonosa indíthat. Az adós tulajdonaként nyilvántartott ingatlannal szemben tulajdonjogára csak az hivatkozhat eredményesen, aki a jogszabályokban szabályozott esetekben ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan egészének vagy részének a tulajdonjogát (ilyen eset a Ptk-ban például az elbirtoklás és a ráépítés); az ingatlan tulajdonjogának átruházása azonban nem tartozik e körbe, hiszen a Ptk.117.§ (3) bekezdésének megfelelően a tulajdonjog megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

A Pp. rendelkezésének megfelelően az ingatlan foglalás alól történő feloldását azonban nem csupán az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos kérheti, hanem az is, aki az ingatlanra „más olyan joga alapján tart igényt, amely a végrehajtás során történő értékesítés akadályá”.

Ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén mindaddig, amíg az előbbiekben említett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés meg nem történik, a vevőnek kötelmi alapon, mégpedig a megkötött, de még be nem jegyzett szerződés alapján arra van igénye, hogy tulajdonjogának bejegyzését követelje, azaz kötelmi igénye áll fenn az ingatlan eladójával szemben a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges bejegyzési engedély kiadására.

A kialakult bírói gyakorlat szerint az érvényes, teljesített és birtoklással is megerősített adásvételi szerződés olyan kötelmi jogosultságot keletkeztet a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, amely általában „erősebb” a végrehajtási jognál, ugyanakkor a vevő (az igényper felperese) jogának alkalmasnak kell lennie arra, hogy ez alapján tulajdonszerzése bekövetkezhessen, hiszen ezáltal gátolhatja meg az ingatlan végrehajtási eljárásban történő értékesítését.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jognál nem „erősebb” a vevő joga abban az esetben, ha az adásvétellel elérni kívánt joghatás: az ingatlan tulajdonjogának átszállása valamely ok miatt nem következhet be. Ilyen eset például a vevő kötelmi igényének elévülése.

Az előbbiekben már említettek szerint a vevőnek az adásvételi szerződés alapján kötelmi igénye keletkezik tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, a kötelmi igény azonban a Ptk.324.§ (1) bekezdése szerint elévül, s ha az elévülés bekövetkezik, a tulajdonszerzés nem következhet be. Ezzel kapcsolatban a Kúria utal a BH2000. 396. számú eseti döntésben kifejtettekre, amelyek szerint a vevő az érvényes adásvételi szerződés alapján nem szerez - el nem évülő - tulajdoni igényt, amely tulajdoni igény megszerzésével időbeli korlátozás nélkül

kérhetné tulajdonjogának bejegyzését: a tulajdonátruházásra irányuló szerződés önmagában csak - elévülő - kötelmi jogcímet teremt a tulajdonjog bejegyzésére.

Mindezekre figyelemmel a perbeli jogvita elbírálása szempontjából valóban annak van ügydöntő jelentősége: jogszerű-e az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, miszerint a felperes tulajdonszerzése a Ptk. 117.§ (3) bekezdésében foglalt feltétel hiányában ugyan nem következett be, mégis kellő alappal kérheti a lefoglalt tulajdoni illetőség foglalás alóli feloldását, mert rendelkezik olyan - a végrehajtás során történő értékesítést akadályozó - a tulajdoni illetőség átruházására irányuló „kötelmi jogosultsággal”, amely korábban keletkezett, mint a III. rendű alperes végrehajtási joga, továbbá a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kötelmi igénye nem évült el.

Azon tény alapján, mely szerint a jelen esetben a felperes kötelmi igényének érvényesítésében akadályozva nem volt, az elévülés nyugvása, illetve megszakadása nem következett be, a másodfokú bíróság jutott helytálló következtetésre, amikor úgy ítélte meg, hogy a felperesnek nincs olyan „erősebb” joga, amely alapján a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldását követelhetné.

A felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal 2002. október 3-án elutasította, a felperes erről a határozat kézbesítésével értesül, azonban nem élt a határozattal szemben a rendelkezésére álló jogorvoslati jogával, a bejegyzés érdekében nem tett lépéseket. A per adatai szerint a felperes a tulajdonjog bejegyzése iránti igénye érvényesítésében akadályozva nem volt, így az elévülés nyugvása nem következett be, továbbá olyan körülmények sem állapíthatóak meg, amelyek a Ptk.327.§ (1) bekezdésének körébe tartoznának (írásbeli felszólítás, a követelés bírói úton való érvényesítése, az igény elismerése), s amelyek az elévülés megszakadására vezettek volna. A felperes folyamatos birtoklása és ennek a beavatkozó részéről való elfogadása valóban kihatott a szerződő felek közti jogviszonyra, azonban a kötelmen kívüli harmadik személyekre nem. A 2002. október 3-tól számított öt év leteltével a felperes kötelmi igénye elévült, az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet (Ptk. 325.§ (1) bekezdés).

Tekintettel arra, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye elévült, a 2002. augusztus 28-án megkötött adásvételi szerződés alapján a felperes már nem szerezhets tulajdonjogot a perbeli ingatlanon, azaz nincs olyan joga, amelyet „összemérve” a végrehajtási joggal, „erősebbnek” bizonyulna és alkalmas lenne a végrehajtás megakadályozására.

Mindezek miatt a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában

*fenntartotta.*

*A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest terheli: a felperes viseli a saját költségét és köteles a III. rendű alperes költségének a megtérítésére. A III. rendű alperes felülvizsgálati költsége a képviselőtét ellátó jogi képviselő munkadíjának összege, melynek meghatározása során a Kúria figyelemmel volt Pp.67.§ (2) bekezdésében, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (5) bekezdésében foglaltakra.*

*A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 14.§-ban foglaltak alapján az állam viseli.*

*Budapest, 2013. február 13.*

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró*