

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.624/2013/13.szám

A Kúria a Dr. Kanta Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. rendű, II. rendű és a Dr. Buzásiné dr. Ócsai Edit ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 35.P.92.413/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.636.594/2012/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a III. rendű alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I. és II. rendű alperesek féltestvérek, közös tulajdonukban állt a perbeli ingatlan. Az I. rendű alperes a 2007. április 12-én aláírt adásvételi szerződéssel megvásárolta a II. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát, a II. rendű alperes tulajdonjoga fenntartásával. A tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye 2007. április 26-án került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a II. rendű alperes 2007. április 19-én kelt nyilatkozatával hozzájárulását adta ahhoz, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga vétel jogcímén az 1/2 tulajdoni hányadra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzési engedélyt 2010. február 11-én nyújtották be a földhivatalhoz.

A II. rendű alperest terhelő tartozás megfizetése érdekében az említett ingatlan a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 1/2 illetőségére a végrehajtó 2007. július 31-én végrehajtási jogot jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba, a 2009. január 22-én pedig a 2009. március 5. napjára kitűzött árverés ténye került feljegyzésre. A felperes 370.000 forint összegű árverési előleget fizetett be, majd az említett időpontban megtartott árverésen 4.250.000 forint ellenében megvásárolta az ingatlanilletőséget.

2009. március 10-én az I. rendű alperes nevében végrehajtási kifogás került előterjesztésre az árveréssel kapcsolatban. A végrehajtási kifogást a bíróság 2009. szeptember 5-én jogerőre emelkedett végzésével elutasította, a jogerős végzés a végrehajtóhoz 2010. április 13-án érkezett meg. A végrehajtó április 14-én felhívta a felperest a 3.880.000 forint árverési vételár különbözet 8 napon belüli megfizetésére. A felperes 2010. május 7-én teljesítette a végrehajtó felhívását.

A földhivatal a 2010. február 11-én benyújtott bejegyzési engedély alapján 2010. május 4. napján - vétel jogcímén, végrehajtási jogokkal, valamint az árverés kitűzése tényével terhelt - bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát. A végrehajtó 2010. május 19-én az árverési jegyzőkönyv megküldésével kérte a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, kérelmét a földhivatal elutasította azzal, hogy a II. rendű alperes az ingatlanhányadnak nem tulajdonosa. A földhivatal határozatát a másodfokú hatóság helybenhagyta. A végrehajtó által kezdeményezett közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatára irányuló perben a bíróság a keresetet elutasította.

Az I. rendű alperes 2011. február 17-én - a teljes egészében a tulajdonaként nyilvántartott - az ingatlant eladta a III. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az ingatlant végrehajtási jog terheli. A földhivatal a III. rendű alperes tulajdonjogát 2011. május 16-án jegyezte be.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában jóhiszemű árverési vevőként tulajdonjogot szerzett. Kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az alperesek kötelezését mindezek tűrésére, továbbá az I. és a III. rendű alperesek között 2011. február 17-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását is igényelte. Álláspontja szerint árverési vétel címén 2009. március 5-én tulajdonjogot szerzett, függetlenül attól, hogy az árverési vételárat csak több mint egy évvel az árverés után egyenlítette ki teljes egészében. Ennek az volt az oka, hogy az árverési vételár előlegén felüli része mindaddig nem kerülhetett megfizetésre, amíg az árveréssel összefüggésben benyújtott végrehajtási kifogást a bíróság jogerősen el nem bírálta.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult; vitatta, hogy a nevében előterjesztett végrehajtási kifogás tőle származott volna.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Érvelése szerint az ingatlan tulajdoni lapján az árverés napján szerepelt a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye, így a felperes árverési vevőként tisztában volt azzal, hogy az I. rendű alperes lépéseket tett a tulajdoni hányad megvásárlására, függő jogi helyzet állt fenn, ezért nem

szerezhetett igénymentes tulajdonjogot. A tulajdonjog megszerzéséhez három feltételnek együttesen kellett volna fennállnia: a felperes csak az adós tulajdonát képező ingatlanra, a vételár kifizetésével és az árverési vétel ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerezhetett volna tulajdonjogot. Ezzel szemben a felperes nem a tulajdonostól származtatja a tulajdonjogát, a vételárat késedelmesen fizette meg, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelmeit elutasították, azaz tulajdonjogot nem szerzett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a tulajdonjog árverés esetében is az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel száll át a vevőre, s mivel a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmaradt, nem szerzett tulajdonjogot. A tulajdonjog megszerzéséhez szükséges feltételek, azaz a vételár teljes kifizetése, továbbá a végrehajtó kérelme a földhivatal felé a bejegyzés érdekében 2010. május 11-én teljesültek, ebben az időpontban azonban az adós már nem volt a perrel érintett ingatlan 1/2 részének tulajdonosa, az már az I. rendű alperes tulajdonában állt.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a perbeli ingatlanok a III. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonként nyilvántartott 1/2 tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjoga árverési vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Perköltség megfizetésére kötelezte az alpereseket, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

A jogerős ítélet indokolása szerint: az irányadó bírói gyakorlatnak megfelelően árverés esetén a tulajdonjogot az ingatlanra vonatkozóan is „eredeti” szerzőmóddal lehet megszerezni, amennyiben az árveréssel érintett ingatlan utolsó tulajdonosa az adós volt, tehát az, aki ellen a végrehajtás e kényszerselekményére sor került. Eredeti tulajdonszerzés esetén az adós és az árverési vevő között nem jön létre kötelmi jogviszony: a jóhiszemű árverési vevő az érvényes árverés eredményeként válik tulajdonossá, az ingatlan tulajdonjogát az árverés időpontjában szerzi meg, az árverési jegyzőkönyv kiállításával. Mindezekből következően ingatlanárverés esetén a tulajdonjog megszerzéséhez nem szükséges, hogy az árverési vevő joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A felperes árverési vevőként 2009. március 5-én tulajdonosa lett a perrel érintett ingatlan 1/2 részének.

A jogerős ítélet további indokai szerint a kifejtett állásponton nem változtat az, ha az ingatlanra a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét jegyezték fel. Az ingatlan tulajdonosa továbbra is a II. rendű alperes maradt, hiszen az I. rendű alperes a Ptk.117.§ (3) bekezdésének megfelelően csak a bejegyzéssel

szerezte volna meg a tulajdonjogot. Az I. rendű alperes tulajdonjogát 2010. május 4-én jegyezték be, az ennek alapjául szolgáló kérelmet 2010. február 11-én nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz, ezzel szemben a II. rendű alperes tulajdonában álló 1/2 részre a végrehajtási jogot 2007. július 31-én bejegyezték, az árverés kitűzésére vonatkozó bejegyzést 2009. január 22-én tették meg 2009. március 5-i árverési időponttal, azaz a végrehajtás jog bejegyzésének és az árverés megtartásának időpontjában a végrehajtás alá vont ingatlanhányad tulajdonosa nem az I. rendű alperes, hanem a II. rendű alperes (a végrehajtási eljárás adósa) volt. Mivel az adós tulajdonában lévő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára, az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni, nem volt akadálya annak, hogy a végrehajtó a végrehajtási jog bejegyeztetésével lefoglálja az érintett ingatlan tulajdoni hányadot és megtartsa az árverést.

Mindezek szerint az árverés időpontjától, 2009. március 5. napjától a felperes az ingatlanhányad tulajdonosa. Az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély ezt követően: 2010. február 11. napján került benyújtásra, azonban az I. rendű alperes a tulajdonjogának bejegyzése ellenére sem válhatott az ingatlanilletőség tulajdonosává, hiszen az illetőség tulajdonjogát a felperes 2009. március 5-én már megszerezte. Mivel az I. rendű alperes nem szerezte meg a perbeli ingatlanhányad tulajdonjogát, evonatkozásban érvényes adásvételi szerződést sem köthetett a III. rendű alperessel, így a III. rendű alperes sem válhatott az ingatlan egészének tulajdonosává. Az I. rendű és a III. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződésben szerepel, hogy az ingatlan 1/2 részét végrehajtási jog terheli, a III. rendű alperes a perrel érintett ingatlanhányad vonatkozásában nem minősülhet jóhiszemű jogszerzőnek, hiszen tudomása volt a végrehajtási jogról. Ez azt jelenti: tudomásul vette, hogy tulajdonjogát el is veszítheti, az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján ennek ellenkezőjében megalapozottan nem bízhatott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása nem érintette azon kereseti kérelemnek az elutasítását, amellyel a felperes annak megállapítását kérte, hogy az I. és III. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelen, hiszen a felperes az érvénytelenség jogkövetkezményeként tulajdonjoga bejegyzését, a III. rendű alperes tulajdonjogának törlését kérte, ezen keresetét a bíróság teljesítette, ebből adódóan megállapításnak nem volt helye.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítása végett - a III. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság

ítélete mind anyagi jogi, mind pedig eljárásjogi szempontból jogszabálysértő, a jogerős ítélet sérti a Ptk. 120.§-ában, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5.§-ában, 6.§ (1) bekezdésében, 7.§ (1) bekezdésében, 49.§ (1) bekezdésében, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 138.§ (6) bekezdésében és 153.§ (2) bekezdésében foglaltakat.

Érvelése szerint ingatlan árverése esetén az árverési vevő az adós tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogát a vételár kifizetésével és az árverési vétel ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg. Miután az árverési vevő nem tehermentes tulajdont szerez, az ingatlan árverési vétele nem eredeti, hanem származékos szerződmód, a tulajdonszerzéshez az előbbieken már említett három feltétel együttes teljesülése szükséges, bármelyik hiánya akadálya a tulajdonszerzésnek. A három feltételből 2009. március 5-én egyetlen teljesült, mégpedig az árverési vétel.

A végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés, illetőleg az árverés kitűzése tényének feljegyzése iránti megkeresés eredeti ranghelyén került bejegyzésre, a végrehajtási eljárásban is az Inytv. sorrendiségre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a feljegyzés rangsorában kell bejegyezni, így az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme a jogszabályi előírásoknak megfelelően történt és ezen okból nem kerülhet a felperes, mint árverési vevő tulajdonjoga bejegyzésre, mert kizárólag az adós (II. rendű alperes) tulajdonát képező ingatlanra lehetne e jogot bejegyezni.

További érvei szerint az I. rendű alperestől megvásárolt ingatlanra vonatkozó szerződés megkötésekor a végrehajtó által a felperes érdekében kezdeményezett közigazgatási per lezárult, ilyen módon három fórum erősítette meg abban, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól tulajdonjogot szerezhet, még ha a tulajdoni lap III. részén feltüntetett terhek fenn is állnak.

A felperes felülvizsgálat ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és költségei megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Az adott esetben a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, a Kúria egyetért annak helytálló indokaival is, azokat megismételni nem kívánja, csupán a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre:

Tulajdonszerzés alatt általánosságban a szó legtágabb értelmében mindazokat az eseteket kell érteni, amikor valamely dologra nézve a megszerző javára a dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik. Származékos tulajdonszerzés esetében a tulajdonjog átszáll az újabb tulajdonosra, azaz valójában alanyváltozás következik be a tulajdonos személyében, amely alanyváltás nem változtat a már fennállt tulajdonjogviszony tartalmán: az új tulajdonos a jogosultságokkal együtt a kötelezettségeket és korlátozásokat is „megszerzi”. Eredeti tulajdonszerzés esetén az „új” tulajdonjogviszony tartalmára nincsen kihatással az előző tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem.

A Ptk. 120.§-ának (1) bekezdés szerint, aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.

Az idézett jogszabályi rendelkezés az eredeti tulajdonszerzés egyik esetét szabályozza, szövegezéséből megállapíthatóan ingóság esetében az árverési vevő nem az adóstól származtatott tulajdonjogot szerzi meg a végrehajtási árverésen ingóság esetén, az árverési vevő tulajdonszerzése az adós tulajdonjogától független eredeti tulajdonszerzés.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezésből - a felülvizsgálati érveléssel ellentétben - sem következik azonban az, hogy ingatlan árverezése esetében a tulajdonszerzés az előbb ismertetett elvtől eltérő lenne, azaz a végrehajtási árverésen elárverezett ingatlan esetén az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése származékos lenne. A Legfelsőbb Bíróság a 2011. évben 2310. számon közzétett elvi határozatában kifejtette: a Ptk. 120.§-a (1) bekezdésének második mondata csupán arra utal, hogy míg az ingóság árverési vevőjének tulajdonszerzése már az árverésen feltétlenné és megtámadhatatlanná válik, az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve ha a vételár teljes kiegyenlítésére halasztást kapott és a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti. Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése eredeti tulajdonszerzés, amely a jogorvoslati lehetőségek megszűnésével és a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével válik teljessé.

Mindezek szerint a másodfokú bíróság helytállóan, a Ptk.120.§ (1) bekezdésével kapcsolatban kialakult bírói gyakorlattal egyezően jutott arra a következtetésére, hogy az adott esetben a felperes (mint árverési vevő) tulajdonszerzése eredeti tulajdonszerzés, amely az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezett, a felperes 2009. március 5. napján megszerezte az elárverezett ingatlanilletőség tulajdonjogát.

A felülvizsgálati kérelem további indokait illetően kiemeli a Kúria: helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra is, hogy 2007. július 31-én (amikor a II. rendű alperes tulajdonában álló 1/2 ingatlanhányadra a végrehajtási jogot bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba), valamint 2009. március 5-én (az árverés időpontjában) a végrehajtás alá vont ingatlanhányad tulajdonosa nem az I. rendű alperes, hanem a II. rendű alperes (a végrehajtási eljárás adósa) volt. Ezen nem változtat az, hogy 2007. április 26-án feljegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog-fenntartással történő eladása ténye, hiszen e tény feljegyzése telekkönyvi értelemben nem jogszerzést jelent, hanem jogosultságszerzést. A tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye nem más, mint a tulajdonjog szolgáltatására irányuló követelést biztosító jogosultság, amely következtében a feljegyzett tény jogosultja tulajdonszerzésének nem lehetnek kötetmi akadályai a későbbi szerződésen vagy egyéb megállapodáson alapuló jogszerzések, s ha a feljegyzett tény mögötti jogszerző a tulajdonjog bejegyzésének feltételeit igazolja, úgy kell tekinteni, mintha már eredetileg bejegyzést nyert volna, vagyis a tulajdonjogot az előjegyzés rangsorában szerzi meg: a tulajdonjog az előjegyzett jog ranghelyén, illetőleg a tulajdonjog a fenntartással eladás ténye ranghelyén keletkezik, ott hatályosul.

A ranghelyet előre fenntartó hatály azonban csak részleges: csupán a kötetmi alapú bejegyzési kérelmekkel szemben hat. A tulajdonjog-fenntartással eladás ténye a Ptk. rendelkezése szerint csak a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat telepíti az eladóra, illetőleg a vevőre, így a vevő „védtelen” a hatósági határozatokkal szemben. A hatósági határozaton alapuló megkereséssel az annak alapján foganatosítandó bejegyzéssel szemben nem védi a jogosultat sem az anyagi jog, sem az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezés.

A joggyakorlatban ennek tipikus esete a végrehajtási jog, amelyet jogszabály rendelkezése alapján be kell jegyezni a feljegyzett tények ellenére is, így hiába kerül sor a tulajdonjog bejegyzésére a tény ranghelyén, az új jogosult a végrehajtási joggal terheltlen szerzi meg az ingatlan tulajdonját.

Helytállóak a jogerős ítélet indokai az I. és a III. rendű alperesek tulajdonszerzésének akadályával kapcsolatban is. A földhivatal 2010. május 4-én az I. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén végrehajtási jogokkal, valamint az árverés kitűzése tényével terheltlen jegyezte be; az I. rendű és a III. rendű alperesek között 2011. február 17-én létrejött adásvételi szerződésben pedig a szerződő felek rögzítették, hogy a szerződéssel érintett ingatlant végrehajtási jog terheli. A kifejtettekben következően az I. rendű alperesnek tudomása volt arról, hogy az általa megvásárolni kívánt 1/2 tulajdoni hányadot

végrehajtási jog terheli, amely sikeres végrehajtás esetén meggátolja a tulajdonszerzését, a III. rendű alperes pedig ugyancsak tudatában volt annak, hogy az általa megvásárolt ingatlan 1/2 részét végrehajtási jog terheli és ez ugyanúgy, mint az I. rendű alperes esetében a tulajdonszerzésének korlátját, végső soron akadályát jelenti.

A felülvizsgálati kérelem további indokai (a konkrét jogszabályhelyek: az Inyvtv.6.§ (1) bekezdés, 7.§ (1) bekezdés, 49.§ (1) bekezdés, Vht.138.§ (6) bekezdés, 153.§ (2) bekezdés feltüntetése ellenére) általánosságokban mozgó hivatkozásnak minősülnek, az eldöntendő jogkérdés (azaz hogy a végrehajtási árverés időpontjában ki volt a perrel érintett ingatlan tulajdoni hányad tulajdonosa: az I. rendű vagy a II. rendű alperes) szempontjából jogi jelentőséggel nem bírnak, ezért a Kúria csupán utal arra, hogy e jogszabályi rendelkezések nem alapozzák meg a felülvizsgálati kérelemben kifejtetteket.

Minthogy a kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, 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 az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő III. rendű alperes viseli a saját felülvizsgálati költségét és köteles a felperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére, amely költség a felperes képviseletét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának összege. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (5) bekezdésében, valamint a 4/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel állapította meg.

Budapest, 2013. november 20.

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