

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.741/2013/6.szám

A Kúria a Dr. Guricza Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Bali-Papp Rita ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítás iránt a Marcali Városi Bíróságnál 2.P.20.120/2012. számon folytatott és másodfokon a Kaposvári Törvényszék 2.Pf.20.045/2013/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 250.000 (Kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a perbeli ingatlan a felperes testvérének tulajdonában állt, az ingatlant a 2001. február 15-én kelt szerződés alapján (a felperes élettársa, T. G. tartozásának a biztosítására) jelzálogjog terhelte néhai H. I-né javára. A zálogjogosult halálát követően jogutódja: az alperes a zálogjogi igény érvényesítése iránt pert indított az ingatlan tulajdonosa ellen, a per jogerős befejezését követően pedig végrehajtást kezdeményezett. A végrehajtási eljárásban az alperes árverés címén megszerezte az ingatlant, tulajdonjogát a földhivatal 2009. március 27-én kelt határozatával bejegyezte.

A felperes a végrehajtási eljárás megindítását követően, de még az alperes tulajdonszerzését megelőzően benyújtott igénykeresetében a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának a foglalás alóli feloldását kérte arra hivatkozással, hogy a hányad tulajdonjogát ráépítés címén megszerezte. A sikeres árverést - az alperes tulajdonszerzését - követően a felperes módosította a keresetét:

azt igényelte, hogy az alperes „az ingatlan értékével számoljon el”, továbbá annak megállapítását kérte, hogy „az ingatlanban tulajdont szerzett”.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a felperes keresete „alkalmatlan” a kívánt cél elérésére: nincsen jelentősége annak, hogy a felperes bármilyen jogcímen tulajdont szerzett-e az ingatlanban, tekintettel arra, hogy a zálogjog az esetleges ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzéstől függetlenül fennmaradt, és mivel a végrehajtást a zálogjoga alapján kezdeményezte, vele szemben a felperes nem hivatkozhat esetleges tulajdonjogára.

A felperes a jelen igénykereset benyújtása mellett tulajdonjogának megállapítása iránt pert indított a jelen per alperese valamint az ingatlan bejegyezett tulajdonosa ellen, amelynek jogerős befejezéséig a bíróság a jelen per tárgyalását felfüggesztette. A felperes tulajdonjog megállapítására irányuló keresetét a Kaposvári Törvényszék 2012. január 26. napján meghozott 1.Pf.21.851/2011/3. számú jogerős ítéletével elutasította, rámutatva: a jelen per alperesével szemben hiányoztak a megállapítási kereset Pp.123.§-ában előírt feltételei, ugyanis a felperes jogvédelmét az igénykereset hivatott biztosítani. Ezt követően a jelen per folytatódott.

Az elsőfokú bíróság a jelen perben meghozott ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint az igénykereset alaptalan, mert az ingatlan árverési értékesítése évekkel ezelőtt megtörtént, így már nem lehet feloldani a foglalás alól, s mivel az árverési vételár elszámolásra került, annak esetleges kiutalásáról sem hozható döntés.

További indokai szerint, amennyiben a felperes bizonyítaná a tulajdonszerzését, a tulajdonjogot az alperes jogelődjének zálogjával terhelten szerezne meg, de miután az alperes a végrehajtási jogát a jelzálogjogra alapította, a tulajdonszerzésre vele szemben a felperes nem hivatkozhat (helyesen: BDT2002.729). Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az igényperben nem vizsgálható a végrehajtás alapját képező kölcsön- illetve jelzálogszerződés érvénytelensége, a felperesnek a végrehajtási eljárás megindítása előtt is évek álltak a rendelkezésre ahhoz, hogy ilyen tárgyú pert indítson.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, utalt annak helyes indokaira és megerősítette: az alperes – mint jelzálogjogosult és végrehajtást kérő – követelésének kielégítése során, árverés címén szerezte meg a követelés biztosítékaul szolgáló ingatlant, amelyből következően a felperes tulajdoni igényt nem érvényesíthet az alperessel szemben, és kötelmi igénnyel is csak az adóssal, T.G.-vel

szemben léphet fel.

Rámutatott a másodfokú bíróság arra is, hogy a jelen perben nem vizsgálható a jelzálogszerződés érvényessége, és mivel az elsőfokú eljárásban a felperesnek kárigénye nem volt, a másodfokú eljárásban már nem kérheti az alperes kártérítés megfizetésére kötelezését.

A jogerős ítélet ellen - az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése és a keresetnek helyt adó határozat meghozatala végett - a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint tulajdoni igénye megalapozott, mert a ráépítés a jelzálogjog bejegyzését megelőzően megvalósult.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult. Többirányú jogi érvelése szerint nincsen helye felülvizsgálatnak, hiszen a végrehajtási igényperben hozott ítéletek egybehangzóak; emellett a felperesnek nincs jogi képviselője, a jogi képviselőt pedig nem pótolja a felülvizsgálati kérelem ügyvédi ellenjegyzése. A felperes a jelen perben a külön perben már jogerősen elbírált tulajdoni igényt kívánt érvényesíteni, amely igénye ítélt dolognak tekintendő. A felperes tulajdoni igényének alaptalanságával kapcsolatos jognyilatkozatait a tulajdoni perben már megtette, azt a bíróság értékelte és a felperes keresetét elutasította. Rámutatott: a végrehajtási eljárás évekkel ezelőtt befejeződött, a lefoglalt ingatlan értékesítésre került, a felperes kötelmi igényt legfeljebb az élettársával szemben érvényesíthetne.

A per érdemére vonatkozó okfejtést megelőzően - a felülvizsgálati ellenkérelem érvei kapcsán - a következőkre mutat rá a Kúria:

A felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásának nem volt akadálya a Pp.271.§ (3) bekezdés b) pontjába foglalt kizáró rendelkezés, figyelemmel arra, hogy a felperes igénykeresetét módosította: módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perrel érintett ingatlanban tulajdont szerzett.

Orvosolódott a felperes jogi képviselőjének hiányossága: a felperest a felülvizsgálati eljárásban jogi képviselő képviselte, a 2013. május 16-án adott meghatalmazás alapján.

Előrebocsátja a Kúria azt is, hogy a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték (amely 2.500.000 forint) nem haladja meg a vagyonjogi perekben a Pp.271.§ (2) bekezdésében a felülvizsgálat feltételeként előírt 3 millió forint értékhatárt, de a felperes módosított keresete ingatlanilletőség tulajdonjogának megállapítására irányult, ezért az ügy azon perek körébe vonható, amelyeknél az értékhatártól független elbírálás lehetőségét az imént megjelölt jogszabályi rendelkezés második mondatának harmadik fordulata biztosítja. E körben fontos annak kiemelése is, hogy a

felperes felülvizsgálati kérelmét 2013. május 16-án nyújtotta be az elsőfokú bírósághoz, a felülvizsgálati kérelem és az ügyirat 2013. május 31-én érkezett a Kúriához. A Pp.271.§ (2) bekezdésének az a rendelkezése, amely lehetővé teszi az ingatlan tulajdonára, az ingatlant terhelő jogra vonatkozó, az ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredő olyan vagyoni jogi ügyek felülvizsgálatát is, amelyek esetében a vitatott érték nem haladja meg a 3 millió forintot, 2013. június 1-jétől hatályos, de a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell, tekintettel arra, hogy a módosítás a megelőző szabályozáshoz képest a felek számára kedvezőbb helyzetet teremtett. Így a 3 millió forint alatti ügyérték sem volt akadálya annak, hogy a felülvizsgálati kérelmet a Kúria érdemben bírálja el.

Tekintettel arra, hogy a Kaposvári Törvényszék előbbiekben már említett 1.Pf.21.851/2011/3. számú jogerős ítélete érdemben nem bírálta el a felperes tulajdonjog megállapítása iránti igényét (hiszen indokolásából kitűnően a jelen per alperesével szemben a kereset elutasításának kizárólag perjogi oka és indoka volt, mégpedig a megállapítási kereset előterjesztésére a Pp.123.§-ában előírt feltételek hiánya), a Pp.229.§ (1) bekezdése nem képezte akadályát a jelen perbeli módosított kereset érdemi elbírálásának. Kihangsúlyozza a Kúria: ha a bíróság ítéletével elutasítja a keresetet, az ítélet indokolása ad eligazítást arra, hogy az elutasítás milyen jogra vonatkozóan, milyen terjedelemben és milyen okból történt. Amennyiben a korábbi perben az igény elutasításának oka valamely pergátló körülmény volt, s a bíróság ezért nem határozott az ügy érdemében, a korábbi jogerős ítélet nem akadálya az új per indításának, hiszen a korábbi ítélet nem „a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott” határozat (Pp.229.§ (1) bekezdése), mivel nem tartalmazott döntést a keresettel érvényesített jog tárgyában.

Az ekként érdemben vizsgált felülvizsgálati kérelmet a Kúria nem találta alaposnak.

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 ítélet nem jogszabálysértő és az indokai is helytállóak. A Kúria a helyes indokokat nem kívánja megismételni, s csupán a felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán emeli ki a következőket:

Tulajdonszerzés alatt általánosságban - a szó legtágabb értelmében - mindazokat az eseteket értjük, amikor valamely dologra nézve a

megszerző javára, a dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik. Eredeti tulajdonszerzés esetén az „új” tulajdonjogviszony tartalmára nincsen kihatással az előző tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem. Származékos tulajdonszerzés esetén azonban az előző tulajdonos tulajdonjoga száll át az újabb tulajdonosra, azaz valójában alanyváltozás következik be a tulajdonos személyében, amely alanyváltás nem változtat a fennállt tulajdonjogviszony tartalmán: az új tulajdonos a jogosultságokkal együtt a kötelezettségeket és korlátozásokat is „megszerzi”. A származékos szerzőmódoknál szükségképpen jogelődről és jogutódról van szó, míg az eredeti szerzőmódoknál a „jogutódlás” fogalmilag kizárt.

A Ptk. 120.§ (1) bekezdése 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 rendelkezésből sem következik 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 határozatainak hivatalos gyűjteményében a 2011. évben 2310. számon közzétett elvi határozatában kifejtette: a Ptk. 120.§ (1) bekezdés 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 mutatott rá arra, hogy mivel az alperes jelzálogjogosultként és végrehajtást kérőként végrehajtási árverésen szerezte meg a követelés biztosítékaul szolgáló ingatlant, „eredeti” tulajdonszerzéséből következően vele szemben a felperes tulajdoni igényt nem érvényesíthet.

Kihangsúlyozza a Kúria, hogy a feltételek fennállása esetén a felperes tulajdonjogának bejegyzésére a Ptk. 116.§ (1) bekezdése alapot adott volna (a rendelkezés szerint a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerző igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse), hiszen a ráépítés is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést eredményez. Az említett rendelkezés alkalmazását illetően azonban

nem lehet figyelmen kívül hagyni az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5.§ (4) bekezdésében foglaltakat, melyek szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben; amely az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont szerző jogának korlátozását jelenti.

Mivel az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben (aki elmulasztotta jogának bejegyeztetését) az árverési vevő abszolút (azonnali és teljes) védelmet érdemel és élvez, biztos lehet abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő és így számára „felismerhetetlen” személyek nem tehetik vitássá a jogszerzését. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzőkkel kapcsolatban az Inytv.5.§ (4) bekezdése kifejezetten kinyilvánítja, hogy nem érvényesíthetik megszerzett jogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben [3/2010. (XII.6.) PK vélemény].

Az adott esetben az alperes tulajdonjogát a földhivatal 2009. március 27-én kelt határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, amely a fentebb vázoltak szerint ugyancsak akadályát képezte a kereset teljesítésének.

Minthogy a kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes viseli a saját felülvizsgálati költségét és köteles az alperes felülvizsgálati költségének megfizetésére, amely költség az alperes képviselőjét 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) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel állapította meg.

A felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket köteles megfizetni, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59.§ (1) bekezdésében, valamint a 74.§ (3) bekezdésére figyelemmel irányadó, a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján a lakóhelye szerint illetékes állami adóhatóság felhívására.

Budapest, 2014. február 12.

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