

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.048/2014/6.szám

A Kúria a Raboczky Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Raboczky Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Mihály és Schneider Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Schneider Hella ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 35.Pf.88.592/2013. számon megindított és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.630.553/2014/4. számú ítéletével befejezett végrehajtási igényperében, az említett számú jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 241.000 (Kettőszáz-negyvenegyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A perben nem álló Zs. L. és Zs-é F. J.M. az 1987 októberében megkötött szerződéssel meg kívánta vásárolni az önkormányzattól a perbeli ingatlanon R 33050 számú rendezési terv és III-2007/2/1986. számú építési engedély alapján kialakítandó lakásingatlant. A lakás vételárát kifizették, azonban tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor.

A felperesek 1996. március 1-jén előszerződést kötöttek Zs.L-val és Zs-né F. J. M-val, amelyben abban állapodtak meg, hogy a perbeli ingatlant érintően adásvételi szerződést fognak kötni 1996. április 2-áig.

Az önkormányzata polgármesteri hivatalának jegyzője 1996. április 2-án keltezett nyilatkozatában rögzítette, hogy a perbeli ingatlanon lakóépület épült, amelynek „telekkönyvezése” nem történt meg. A jegyző igazolta, hogy a perbeli lakásingatlan Zs. L. és Zs-né F. J. M. közös tulajdonát képezi, egymás között fele-fele arányban.

A felperesek 1996. április 5-én megkötötték az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést Zs. L. és Zs-né F. J. M. eladókkal, a szerződésben az ingatlan helyrajzi számát nem jelölték meg, azonban utaltak rá, hogy az ingatlan még „telekkönyvezetlen”. Az ingatlan

4.820.000 forintos vételárát a felperesek megfizették és birtokba léptek.

A felperesek a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmüket 1996. május 7-én nyújtották be, a földhivatal azonban 1999. november 22-én hiánypótlásra: az eredeti aláírásokkal ellátott, az ingatlan pontos adataival kiegészített adásvételi szerződés csatolására hívta fel a felpereseket, majd 90693/1/2000. szám alatt meghozott határozatával jogerősen elutasította a bejegyzési kérelmüket, figyelemmel arra, hogy a hiánypótlási felhívás ellenére nem került megjelölésre az érintett ingatlan pontos helyrajzi száma, illetve nem került benyújtásra az azt tartalmazó okirat.

Telekmegosztás eredményeként a perbeli ingatlan helyrajzi száma 70330/3/A/20-ra változott. Zs. L. és Zs-né F. J. M. önkormányzattal 2011. március 31-én a korábbi adásvételi szerződést megerősítő nyilatkozatot írt alá, tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. Tulajdonjogukat a földhivatal 2011. április 18-án bejegyezte, egyben törölte a korábbi tulajdonos tulajdonjogát.

Az alperesek végrehajtási eljárásokat kezdeményeztek Zs. L-val szemben. Az önálló bírósági végrehajtó az I. rendű alperes által indított végrehajtási ügyben 2011. augusztus 24-én foglalta le a perbeli ingatlan Zs. L. tulajdonaként nyilvántartott $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, míg a II. rendű alperes javára 2012. június 1-jén került bejegyzésre ugyanezen tulajdoni hányadra a végrehajtási jog.

A felperesek Zs. L-val és Zs-né F. J. M-val 2012. november 21-én adásvételi szerződés megerősítése elnevezésű megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy tudomásuk van az alperesek javára bejegyzett, a tulajdonjoguk bejegyzését akadályozó végrehajtási jogról.

A felperesek 2012. december 19-én a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos különleges eljárás keretében kérték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A földhivatal 2013. február 18-án az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett perek kimenetelétől függő hatállyal jegyezte be a felperesek tulajdonjogát.

A felperesek keresetükben a perbeli ingatlanhányad foglalás alóli feloldását kérték arra hivatkozással, hogy egyrészt a végrehajtás alá vont ingatlanhányad tulajdonosai, másrészt az ingatlanhányad vételárát kifizették, az ingatlan birtokába léptek, tulajdonjoguk bejegyzésére irányuló kötelmi igényük a végrehajtásnak akadályát képezi. A felperesek keresetüket az I. rendű alperessel szemben 2012. február 15-én terjesztették elő, a keresetlevelet a Fővárosi Törvényszékhez nyújtották be. A Fővárosi Törvényszék a keresetlevelet áttenni rendelte a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bírósághoz. A keresetlevelet és az áttételt elrendelő végzést 2012. június 8-án iktatták a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróságon. A bíróság ugyancsak áttenni rendelte a keresetlevelet a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz, az iratok 2012. augusztus 27-én

érkeztek meg ehhez a bírósághoz.

A felperesek 2013. június 21-én keresetüket kiterjesztették a II. rendű alperesre.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kihangsúlyozta, hogy a felperesek által hivatkozott adásvételi szerződés a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem volt alkalmas, mivel nem tartalmazta az ingatlan adatait, az ingatlan helyrajzi számát. A felperesek több mint 10 éven keresztül nem gondoskodtak arról, hogy tulajdonjoguk bejegyzésre kerüljön, a végrehajtási jog bejegyzésének időpontjában nem a felperesek voltak a végrehajtással érintett ingatlanhányad tulajdonosai és mivel a felperesek éveken keresztül nem rendezték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kötelmi igényük elévült.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság - hatályon kívül helyezést követően meghozott újabb - ítéletével a keresetet elutasította.

Döntését azzal indokolta, hogy a felperesek tulajdonjogot csak a végrehajtási jogok bejegyzése után, végrehajtási jogokkal terheltlen szereztek, így a tulajdonjogukra nem hivatkozhatnak az ingatlan foglalás alóli feloldása érdekében. Amikor a felperesek megkötötték az adásvételi szerződést és kifizették az ingatlan vételárát, az eladók nem voltak az ingatlan tulajdonosai. Az eladók tulajdonjogát 2011. április 18-án jegyezték be, a felperesek legkorábban csak ezt követően szerezhették volna meg az ingatlan tulajdonjogát. Ilyen körülmények között az adásvételi szerződésben foglalt teljesítése, az ingatlan birtoklása nem tekinthető olyan körülménynek, amely alapján meg lehetne állapítani, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igény „erősebb” a bejegyzett végrehajtási jogoknál. Abban az esetben, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igény „erősebbnek” bizonyulna a végrehajtási jognál, akkor sem lehetne teljesíteni a keresetben foglaltakat, mivel 1996. április 5-én az adásvételi szerződés teljesítésével a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igény elévülése megkezdődött és az ötéves elévülési idő 2001. április 5-ig eltelt.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a perrel érintett tulajdoni hányadot feloldotta a foglalás alól.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesek tulajdonjogot valóban csak a végrehajtási jogok bejegyzése után szereztek, ezért tulajdonjogukra eredménnyel nem hivatkozhattak az ingatlan tulajdoni hányad foglalás alóli feloldása érdekében, viszont az eladóknak 1996. április 5-én az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában kötelmi jogosultságuk volt tulajdonjoguk ingatlan-

nyilvántartási bejegyzésére, amely jogosultságot átruházhatták. A megkötött adásvételi szerződés önmagában azon okból, hogy az eladók tulajdonjoggal nem rendelkeztek, nem érvénytelen, azaz a felperesek az adásvételi szerződés megkötésének napjától érvényes kötelmi jogosultsággal rendelkeztek, tulajdonjoguk bejegyzésére. A felperesek az ingatlan vételárát megfizették az eladóknak, a szerződés megkötésekor az ingatlant birtokba vették, és azóta is birtokolják. Az eladók tulajdonjogát 2011. április 18-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, ezt követően a felperesek tulajdonszerzéséhez csak arra volt szükség, hogy az általuk kötött adásvételi szerződést a földhivatalhoz benyújtsák. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos lényeges körülmények megvalósultak, a felperesek mulasztása abban állt, hogy csak 2012. december 19-én nyújtották be a tulajdonjoguk bejegyzése iránti kérelmet, holott azt hamarabb megtehették volna és amennyiben tulajdonjogukat bejegyzik, az alperesek javára a végrehajtási jogot már nem lehetett volna bejegyezni, ebből következően a felperesek tulajdonjoguk bejegyzésére irányuló kötelmi jogosultsága olyan jog, amely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadálya. Utalt továbbá a másodfokú bíróság arra, hogy az elévülés a kötelelem jogosultja és kötelezettje közötti jogviszonyban vehető figyelembe, azaz nem kizárt, hogy a jogosult igényét harmadik személlyel szemben az elévülési idő eltelte után is érvényesítse.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett - az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Érvelése szerint a felperesek nem tettek érdemi intézkedést tulajdonjoguk bejegyzése érdekében, a bejegyzés elmaradása nekik felróható, a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igényük elévült, az ingatlan tulajdoni hányad foglalás alóli feloldása nem indokolt.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

Hangsúlyozták: az 1996. április 5-én kelt adásvételi szerződést a földhivatalhoz benyújtották, az 1999. november 22-én kelt hiánypótlási felhívásnak 2000. március 8-án eleget tettek, a földhivataltól a kérelmet elutasító határozatot nem kaptak, kideríthetetlen miért maradt el a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyként történő feltüntetése.

Több mint 15 éve birtokolják az ingatlant, a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igényük „erősebb” a bejegyzett végrehajtási jogoknál, az adásvételi szerződésben érintett felek elévülésre nem hivatkoztak, az I. rendű alperes nem részese ennek a kötelelemnek, hivatkozását az elévülésre a bíróságok nem vehetik figyelembe.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

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 nem kívánja megismételni, csupán a felülvizsgálati kérelemben foglalt többirányú érvelés kapcsán mutat rá az alábbiakra:

A Pp.371.§ (1) bekezdése tulajdonjog vagy más, a végrehajtás során történő értékesítést akadályozó jog esetén teszi lehetővé a lefoglalt dolog feloldását.

A perbeli jogvita elbírálása szempontjából annak van ügydöntő jelentősége: jogszerű-e a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, amely szerint a felperesek korlátozástól mentes tulajdonszerzése a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 117.§ (3) bekezdésében foglalt feltétel hiányában ugyan nem következett be, a felperesek mégis kellő alappal kérhették a lefoglalt tulajdoni illetőség foglalás alóli feloldását, mert rendelkeznek a végrehajtás során történő értékesítést akadályozó - a tulajdoni illetőség átruházására irányuló - „kötelmi jogosultsággal”, amely korábban keletkezett és „erősebb” mint az alperesek végrehajtási joga.

A rendelkezésre álló adatokból megállapítható, hogy a felperesek - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya miatt - valóban nem voltak az ingatlanhányad tulajdonosai a foglalások időpontjában, azonban az 1996. április 5-én megkötött adásvételi szerződés alapján a vételár szerződés szerinti megfizetése folytán minden olyan jogosítvánnyal rendelkeztek, amely az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonosát egyébként megilleti (a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga).

A felperesek kötelmi jogosultsága alapot adott az ingatlanhányad foglalás alóli feloldására, mivel a felperesek korlátozásmentes kötelmi jogosultsága az alpereseket érintően bejegyzett végrehajtási jogokhoz képest az ingatlanhányadhoz fűződő „erősebb” jognak minősült, azaz a felperesek alappal tarthattak igényt tulajdonjoguk - a perbeli korlátozástól mentes - bejegyzésére és jogszerűen bejegyzett tulajdonjoguk az árverési értékesítés akadályát képezi.

Az adásvételi szerződés megkötését követően elmaradt a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, ez a mulasztás azzal járt, hogy a felperesek a végrehajtási jogok bejegyzését megelőzően nem váltak az ingatlanhányad tulajdonosaivá, azonban a tulajdonjog bejegyeztetésének elmaradása nem zárta el a felpereseket az igényper indításától, amely per éppen annak a

lehetőségét teremti meg, hogy a végrehajtás akadályát képező joggal rendelkezők hivatkozhatnak a végrehajtási értékesítés akadályára.

Azért sem volt kizárt a felperesek igényérvényesítése, mert - az I. rendű alperes felülvizsgálati érvelésével ellentétben - a felperesek időben érvényesítették a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igényüket.

Ezzel összefüggésben kiemeli a Kúria: a régi Ptk. 326.§ (1) és (2) bekezdései szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra.

A felperesek 1996. április 5-én kötötték meg az adásvételi szerződést, a szerződésben az ingatlan helyrajzi számát nem jelölték meg, mert azzal az ingatlan nem rendelkezett. Ebből következően a felperesek csak hiányosan tudták benyújtani a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmüket a földhivatalhoz és a földhivatal hiánypótlást elrendelő felhívásában foglaltaknak sem tudtak eleget tenni. Miután a perbeli ingatlan megkapta helyrajzi számát, Zs. L. és Zs-né F. J. M. be tudta jegyeztetni tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, amelyre 2011. április 18-án került sor, azaz eddig az időpontig tartott a felperesek esetében a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kötelmi igény érvényesítése elévülésének nyugvása. Az elévülés nyugvását előidéző igényérvényesítési akadály abban állt, hogy a perbeli ingatlan nem rendelkezett helyrajzi számmal.

A régi Ptk. 326.§ (2) bekezdése az akadály megszűnésétől számított egy éven belül akkor is lehetővé tette az igény érvényesítését, ha az elévülési idő már eltelt. Az adott esetben az elévülés nyugvása 2011. április 18-án szűnt meg, ekkor kezdődött a régi Ptk.326.§ (2) bekezdésében biztosított egyéves, jogvesztő jellegű igényérvényesítési határidő.

A felperesek esetében a régi Ptk. 324.§ (1) bekezdésében meghatározott ötéves elévülési idő 2011. április 18-án már eltelt, de mivel az elévülés nyugvásának megszűnését követően a felperesek rendelkezésére álló egy éves határidő bírósági úton való igényérvényesítést jelent és a felperesek 2012. február 15-én előterjesztették keresetüket, a 2011. április 18-ától számított egy éves jogvesztő jellegű határidőn belül eleget tettek igényérvényesítési kötelezettségüknek.

A kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján - az előbbieken részletezett indokolásbeli kiegészítéssel és pontosítással - hatályában fenntartotta.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, de a Pp. 378.§ (1) bekezdésében megfogalmazott feltételek hiányában az I. rendű alperest megillető költségkedvezményre tekintettel a Kúria felülvizsgálati költség megfizetésére nem kötelezte az I. rendű alperest.

Az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a 14.§-ban foglaltak alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. január 28.

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