

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.594/2017/9. szám

A tanács tagjai: . Cseh Attila a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Pataricza György ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Szabó Mária ügyvéd I rendű képviseletében
. Pajor Levente ügyvéd II. rendű képviseletében
. Borbás Gábor ügyvéd alperesi beavatkozóért

Más perbeli személyek neve és perbeli állása: alperesi beavatkozó
II. rendű alperes pernyertessége érdekében

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Veszprémi Törvényszék
2.Pf.20.148/2017/7.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Veszprémi Járásbíróság
8.P.20.035/2013/58-I.

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.148/2017/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak felhívásra 700.000 (hétszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes mint adós ellen 266.V.1720/2009. szám alatt folytatott végrehajtási eljárás során Sz. K. önálló bírósági végrehajtó 2010. február 11-én lefoglalta az adós 060/55 helyrajzi számú (a továbbiakban: perbeli) ingatlanát és a zálogtárgyból való kielégítés érdekében végrehajtási jogot jegyzett be az I. rendű alperesnek mint dologi adósnak az ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonára.
- [2] 2010. május 26-án ráépítés címén a II. rendű alperes javára a perbeli ingatlan 16/20 tulajdoni hányadára tulajdonjog bejegyzésére került sor, ezzel egyidejűleg az I. rendű alperes tulajdoni hányada 4/20-ra csökkent.
- [3] A végrehajtó 2010. december 1-jére az egész perbeli ingatlanra árverést tűzött ki, amelyen a felperes árverési vevőként megszerezte annak 1/1 arányú tulajdonjogát, a vételárát hiánytalanul megfizette. Az árverési jegyzőkönyv ellen a végrehajtási kifogások nem vezettek eredményre, az árverés a végrehajtási eljárásban megsemmisítésre nem került. A földhivatal a jogerős árverési jegyzőkönyv ellenére azonban a jegyzőkönyv ellentmondásos adataira hivatkozással elutasította a végrehajtó megkeresésének teljesítését az árverési vevő tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozóan.

A kereseti kérelem, az alperesek és a beavatkozó védekezése

- [4] A felperes keresetében árverési vétel jogcímén kérte tulajdonjogának megállapítását és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [5] A végrehajtást kérő jogutódja, a Q. R. Kft. a II. rendű alperes érdekében beavatkozott a perbe. Az alperesek és a beavatkozó ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [6] Elsődlegesen a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. § (1) bekezdésében írt együttes feltételek fennállásának hiányára hivatkoztak. Másodlagos érvelésük szerint a II. rendű alperes 16/20 tulajdoni hányadára a végrehajtó jogszerűen nem folytathatott volna árverést, figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes a végrehajtási jog bejegyzése előtt felszámolás alá került, így vagyona csak a felszámolási eljárásban értékesíthető, vele szemben végrehajtási jogot nem lehetett volna bejegyezni, illetve a végrehajtást vele szemben meg kellett volna szüntetni. További hivatkozásuk szerint az I. rendű alperessel szembeni követelés kielégítése érdekében a II. rendű alperes tulajdoni hányadának elárverezése a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 120. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó régi Ptk. 117. § (1) bekezdésébe ütközött.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével megállapította, hogy a felperes megszerezte a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a 2010. december 1. napján, Sz. K. önálló bírósági végrehajtó által lefolytatott árverésen, árverési vétel jogcímén. Megkeresni rendelte a járási földhivatalt a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt azzal, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a II. rendű alperes 16/20 tulajdoni hányadát törölje.
- [8] Határozatának indokolása szerint a felperes szerzése a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerinti eredeti szerzőmód, ezért a felperes az árverési jegyzőkönyv kiállításával tulajdonjogot szerzett. Az árverési vevő és az adós között kötelmi jogviszony nem jött létre, ezért az árverési vétel csak kifogással támadható, érvénytelenné vagy hatálytalanná nyilvánítása nem kérhető. A II. rendű alperes végrehajtási joggal terheltlen szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, ezért tűrni köteles a tulajdoni hányadból való kielégítést.

- [9] Az alperesek és a beavatkozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.
- [10] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette azzal, hogy időközben a bíróság jogerős ítéletével elutasította a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlan 16/20 tulajdoni hányadára vonatkozó igénykeresetét és az árverés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét is. Az így kiegészített tényállást ítélezése alapjául elfogadta, és az elsőfokú bíróság jogi következtetéseivel is mindenben egyetértett. A fellebbezések kapcsán kifejtette, hogy az ingatlan tulajdonjogának megállapítására irányuló kereset nem minősül a régi Pp. 123. § szerinti megállapítási keresetnek, következésképpen az ott írt feltételek nem vizsgálhatók.
- [11] Rámutatott arra, hogy a felszámolás alatt álló II. rendű alperessel szemben csak az ellene folyamatban lévő végrehajtásokat kellett megszüntetni, az I. rendű alperessel szembeni végrehajtási eljárást nem. Kizárólag a végrehajtási eljárásban és annak szabályai alapján vizsgálható, hogy a végrehajtó jogszerűen foglalta-e le a II. rendű alperes 16/20 tulajdoni hányadát, jogszerű volt-e az árverés kitűzése és a végrehajtó eljárása. Hangsúlyozta, hogy a foglalás időpontjában a perbeli ingatlan az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonát képezte, a végrehajtó az ingatlan egészét ezért jogszerűen foglalta le. A végrehajtási jog bejegyzésekor hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben.
- [12] Kiemelte: arra az alperesek sem hivatkoztak, hogy a végrehajtást kérő a végrehajtási joga bejegyzésekor tudott volna a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogáról. A végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 138. § (6) bekezdése értelmében pedig az a tény, hogy az alperesek megállapodása alapján a II. rendű alperes ráépítés jogcímén az ingatlan 16/20 tulajdoni hányadát - ingatlan-nyilvántartáson kívül - még a végrehajtási jog bejegyzését megelőzően megszerezte, az ingatlan egészének elárverezhetőségét nem érinti, mert az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog bejegyzése a végrehajtási jog bejegyzését követő ranghelyen történt és a már bejegyzett végrehajtási jog nem törölhető.
- [13] A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az árverés jogszerűsége e perben alappal már nem vitatható, a felperes jogszerzésének jó- vagy rosszhiszemű volta érdektelen - irreleváns - a jelen per elbírálása szempontjából. Megjegyezte ugyanakkor, hogy az alperesek csupán hivatkoztak az árverési vevő rosszhiszeműségére, azonban bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget. A felperes tehát alappal igényelhetné árverési vétel jogcímén a régi Ptk. 120. § (1) bekezdésére alapítottan tulajdonjoga megállapítását és annak Inytv. 26. § (8) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a jogerős ítélet a régi Ptk. 120. § (1) bekezdésébe, a régi Pp. 28. §-ába és 130. § (1) bekezdés b) pontjába, 157. § a) pontjába, valamint a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XL. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 38. § (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő. A felülvizsgálati kérelem változatlan érvelése szerint az árverés időpontjában a perbeli ingatlan 4/20 illetősége képezte az I. rendű alperes mint adós tulajdonát, míg 16/20 tulajdoni illetőség a II. rendű alperesét. A II. rendű alperessel szemben a végrehajtást a Cstv. 38. § (1) bekezdése alapján meg kellett volna szüntetnie a végrehajtónak, miután a II. rendű alperes felszámolás alatt állt. Álláspontja szerint a régi Ptk. 120. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés ingatlan árverésére nem vonatkozik. Hangsúlyozta, hogy a kizárólag ellene mint adós ellen folytatott végrehajtási eljárásban az árverési hirdetmény szerint az ő 1/1 arányú tulajdonaként került

meghirdetésre a tárgyi ingatlan, a végrehajtási iratok tanúsága szerint a végrehajtási eljárásban a II. rendű alperes semmilyen pozícióban nem szerepelt.

- [15] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a régi Pp. 28. §-a szerint hivatalból megállapítja hatáskörének hiányát és a keresetlevelet a régi Pp. 130. § (1) bekezdés b) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül elutasítja vagy utóbb a pert a régi Pp. 157. § a) pontja alapján megszünteti.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [18] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés megvalósulása.
- [19] A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogszabályok alkalmazásával helyesen állapította-e meg, hogy az árverési vevő az árverési jegyzőkönyv alapján árverési vétel jogcímén megszerezte, ezért alappal igényli a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [20] Az eljáró bíróságok helyesen indultak ki abból, hogy a végrehajtási árverésen az árverési vevő a régi Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint eredeti szerzőmódon szerez tulajdonjogot azzal a sajátossággal, hogy az árverési vevő tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése estén, illetve ha a vevő a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a tulajdonjogát elveszítheti. A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. Helyesen foglalt állást a másodfokú bíróság abban is, hogy az adós és az árverési vevő közötti kötelmi jogviszony hiányában az árverési vevővel szemben az adós jogait nem érvényesítheti, csak a Vht. szabályai által nyújtott jogorvoslati lehetőségekkel élhet. A Vht. szabályai szerint kell ugyanis megítélni azt, hogy az árverési vevő megszerezte-e a dolog tulajdonjogát.
- [21] A Vht. szabályainak értelmezésekor nem hagyható figyelmen kívül az Inyvtv. 3. § (3) bekezdésében foglalt azon szabály, amely szerint egyes jogok bejegyzése a későbbi jogszerző jogát korlátozza, vagy feltételhez kötheti. Ilyen jognak kell tekinteni a végrehajtási jogot is. A Vht. 138. § (6) bekezdése szerint ugyanis a lefoglalt ingatlanra jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, ha a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. E jogszabályhely helyes értelmezése szerint ez a rendelkezés nem az elidegenítést vagy terhelést korlátozza vagy tiltja meg, hanem az ilyen szerzéseket feltételhez köti: ahhoz, hogy a végrehajtást kérő végrehajtási joga nem sérülhet, és a végrehajtás célja sem hiúsulhat meg. E feltételes szerzésre figyelemmel a szerző nem csak az árverést, hanem az időközben feltétellel megszerzett joga megszűnését is köteles tűrni, bármilyen egyéb igényét külön perben érvényesítheti (EBH 2014.K.20.).
- [22] Az adott esetben a végrehajtást kérő végrehajtási jogának védelme tekinthető feltételnek. A végrehajtási jog bejegyzésekor az ingatlan 1/1 arányban az I. rendű alperes tulajdona volt. E bejegyzés ranghelyét követő időpontban jegyezték be a II. rendű alperes 16/20 tulajdoni hányadát. A II. rendű alperes tulajdonjogát így a kifejtettek szerinti feltétellel jegyezték be a perbeli ingatlan 16/20 tulajdoni illetőségére, tehát végrehajtási joggal terhelt tulajdonjogot szerzett.
- [23] Annak nem volt akadálya, hogy az I. rendű alperes adós a lefoglalt ingatlanra megállapodást kössön a II. rendű alperessel ráépítés címén való tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ugyanakkor a II. rendű alperes az Inyvtv. 5. § második mondata miatt nem hivatkozhat arra, hogy a végrehajtási jog bejegyzésének tényét nem ismerte, és ezért jóhiszemű harmadik személynek tekinthető.
- [24] A Cstv. 38. § (1) bekezdésének alkalmazására a végrehajtási eljárás során nem volt lehetőség,

tekintettel arra, hogy a végrehajtási eljárás az I. rendű alperessel mint adóssal szemben és nem a II. rendű alperessel szemben folyt. Ezért alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes az ezzel kapcsolatos jogszabálysértésre.

- [25] A fentiekre tekintettel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [26] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek megfizetni a felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerinti költségeit, továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdésének megfelelő mértékű felülvizsgálati eljárási illetéket az államnak, felhívásra, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.
- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [28] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. október 10.

. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s. k. bíró