

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kulik Jenő Ervin ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Tarr Ágnes ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságnál 1.P.22.086/2008. számon folytatott és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.241/2009/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint felülvizsgálati költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Indokolás:

A végrehajtást kérőnek az adós ellen indított végrehajtási eljárásában az önálló bírósági végrehajtó (a továbbiakban: végrehajtó) 2006. december 4. napjára árverést tűzött ki az adós üzlethelyiségére. Az árverés eredményes volt, az alperes 20.150.000 forint összegű ajánlatot tett. A végrehajtó tájékoztatta az alperest, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) - az árverés időpontjában hatályos - 136/A.§-a (1) bekezdésének megfelelően az ingatlanra a fekvése szerint illetékes önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, és ugyanaznap nyilatkozattételre hívta fel a jog jogosultját: a felperest. A felperes a végrehajtó felhívását 2006. december 7. napján vette át, válasza - amely szerint élni kívánt az elővásárlási jogával - 2007. január 4. napján érkezett meg a végrehajtóhoz. Az alperes az árveréskor befizetett összegben felül 2006. december 8-án 8,05 millió forintot, 2007. január 15-án 10,3 millió forintot fizetett meg, ezzel kiegyenlítette az árverési

vételárat, a felperes pedig a vételár teljes összegét 2007. január 18-án utalta át a végrehajtó letéti számlájára.

Az alperes a végrehajtó 2007. január 23-i tájékoztatásából értesült arról, hogy a felperes élt az elővásárlási jogával, és 2007. január 31-én kifogást nyújtott be a végrehajtó intézkedése ellen. A végrehajtást foganatosító bíróság helyt adott a kifogásnak, azonban miután a Csongrád Megyei Bíróság a végzést hatályon kívül helyezte, a megismételt eljárásban meghozott újabb végzésével a kifogást elutasította. E végzést a másodfokú bíróság helybenhagyta, a Legfelsőbb Bíróság pedig hivatalból elutasította a másodfokú határozat ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmet. A végrehajtó a felperes tulajdonjogának bejegyzése végett 2007. október 3-án küldte meg a körzeti földhivatal részére az árverési jegyzőkönyvet. A körzeti földhivatal a megkeresést széljegyezte, azonban tájékoztatta a végrehajtót arról, hogy az alperes 2007. szeptember 5-én már benyújtotta az árverési jegyzőkönyv közjegyző által hitelesített másolatát, majd az alperes tulajdonjogát vezette át az ingatlan-nyilvántartáson. A végrehajtó - tartalmában fellebbezésnek minősített beadványában - ismét a felperes tulajdonjogának bejegyzését kérte, ennek kapcsán a megyei földhivatal 30.058/2008. számú határozatával megsemmisítette az alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot és elrendelte a megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását. A körzeti földhivatal visszajegyezte a korábbi tulajdonos tulajdonjogát, majd az elintézetlen széljegy alapján a felperes tulajdonjogát jegyezte be. A határozat ellen az alperes fellebbezett, azonban a másodfokú hatóság felfüggesztette az eljárását az alperes által indított közigazgatási perre figyelemmel. A közigazgatási perben eljáró bíróság hatályon kívül helyezte a megyei földhivatal 30.058/2008. számú határozatát, ennek megfelelően a körzeti földhivatal - a határozat előtti állapotnak megfelelően - a felperes tulajdonjogát törölte az ingatlan-nyilvántartásból és egyidejűleg bejegyezte az alperes tulajdonjogát. A végrehajtó 2007. október 24-én a felperes birtokába adta az ingatlant, azonban az alperesnek nem utalta vissza az árverési vételárat.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jogának gyakorlásával, árverési vétel jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát, ennek kapcsán az alperes tulajdonjogának törlése mellett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését igényelte.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy tulajdonjoga csak érvénytelenség esetén lenne törölhető, azonban a tulajdonjoga bejegyzésének alapját képező jogügylet, azaz az árverés és az arról felvett jegyzőkönyv érvényes. Érvelése szerint a felperes tulajdonszerzéséhez szükséges lett volna az ingatlanra vonatkozó szerződés megkötése is a

végrehajtó és a felperes között, azonban erre nem került sor, s mivel olyan árverési jegyzőkönyv sem készült, amelyben vevőként a felperes szerepelne, a felperes elővásárlási joggyakorlása „nem vált befejezetté”, így tulajdonjoga bejegyzésének nincsen alapja. Hivatkozott arra is, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozata érvénytelen, mert nem a törvényben előírt célból, hanem előnyök szerzése végett gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a keresetnek: elrendelte az alperes tulajdonjogának törlését és megállapította, hogy az ingatlan tulajdonjogát árverési vétel címén a felperes szerezte meg, ennek megfelelően intézkedett mind a törlés, mind a tulajdonjog bejegyzésének átvezetéséről. Indokolása szerint megvalósultak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdése a) pontjában előírt feltételek, a bejegyzés érvénytelen, mert jogerősítő záradék nélkül az árverési jegyzőkönyv nem szolgálhatott az alperes tulajdonjoga bejegyzésének alapjául. További indokai szerint „a felperesi elővásárlási jog érvényességéhez kétség nem férhet”, a felperes tulajdonjoga bejegyzésének alapja a végrehajtó jegyzőkönyvbe foglalt megállapítása arról, hogy élt az elővásárlási jogával, a Vht.136/A.§-ának (1) bekezdése pedig nem szűkítette le az érintett ingatlanok körét a lakásingatlanokra.

A másodfokon eljáró ítélőtábla megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és elutasította a keresetet. Indokolásában akként foglalt állást, hogy a felperes nem felelt meg az Inytv.62.§-a (1) bekezdésének a) pontjában előírt feltételnek, mert „nyilvántartott joga” hiányában nem rendelkezett keresetösségi joggal a törlési per megindítására; a széljegy nem minősül nyilvántartott jognak, mert csupán a bejegyzés iránti eljárás megindítását tanúsítja, és a beadvány elintézésének rangsorát rögzíti. Azzal kapcsolatban, hogy a felperes megszerezte-e az ingatlan tulajdonjogát, elutasító döntését elsősorban azzal indokolta, hogy a felperes elmulasztotta az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőt. A Vht. árverési értékesítés időpontjában hatályos 147.§-ának (5) bekezdésébe foglalt, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidő ugyanis - a Ptk.373.§ (6) bekezdésének megfelelően és a Legfelsőbb Bíróság 4/2003. PJE számú jogegységi határozata V. pontjába valamint a Vht.147.§ (5) bekezdésébe foglaltakkal megerősítetten - anyagi jogi jellegű, így számítására a Ptk. hatálybalépítéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. (a továbbiakban: Ptké.) 3. és 4.§-ai irányadók; az írásban közölt jognyilatkozat hatályosságához pedig szükséges, hogy az a címzetthez megérkezzen (Ptk.214.§ (1) bekezdés). Az ennek megfelelő számítás szerint a felperes nyilatkozata az árverést követő napon, azaz 2006. december 5. napján kezdődő 30 napos határidő leteltét követő napon, tehát elkészen érkezett a címzetthez, amelynek következménye a jogosultság elenyészése. Megjegyezte az ítélőtábla,

hogy a nyilatkozat postára adásának időpontja csak eljárási jellegű határidő esetén bírna jelentőséggel. Másodsorban rámutatott az ítélet tábla, hogy a kereset egyébként sem lenne alapos, mert árverési vétel illetőleg az árverés során gyakorolható elővásárlási jog esetén a tulajdonjog megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges, így a felperes - mivel a már kifejtettek szerint a törlési kereset megindításához nem rendelkezett keresetösségi joggal - a jelen perben nem kérheti alappal tulajdonjogának megállapítását. Végül kiemelte az ítélet tábla: csak határidőben gyakorolt elővásárlási jog esetén lenne helye az arra irányuló vizsgálatnak, hogy a jog gyakorlása visszaélésszerűen történt-e, ugyanis a perbeli elővásárlási joggal kapcsolatban a Vht-ba beiktatott - és időközben az Alkotmánybíróság a 31/2007.(V.30.) AB határozatával megsemmisített - rendelkezések valamennyi végrehajtás alá vont ingatlanra vonatkoztak.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, költségeinek megtérítése végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a korábban bejegyzett, majd törölt tulajdonjoga alapján jogosult volt az Inyvtv.62.§ (1) bekezdése a) pontjának megfelelő törlési per megindítására, törlési igénye pedig alapos, hiszen „nehezen vitatható”, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésének alapjaként egy nyilvánvalóan érvénytelen, ezért bejegyzésre alkalmatlan okirat szolgált, így a bejegyzés érvénytelen (BH 2009. 115. számú eseti döntés). Téves az ítélet tábla álláspontja a Vht.147.§ (5) bekezdésében előírt 30 napos határidő anyagi jogi jellegére vonatkozóan, a Ptk.373.§ (6) bekezdéséből nem vonható le erre vonatkozó következtetés. A határidő eljárásjogi jellegű, így a Vht.9.§-a folytán alkalmazott Pp.105.§ (4) bekezdése kerül alkalmazásra, amelynek megfelelően a határidő utolsó napját megelőzően postára adott nyilatkozatot nem lehet elkésztettnek tekinteni. A jogosult egyébként is csak akkor gyakorolhatja elővásárlási jogát, ha annak lehetősége egyáltalán felmerült, erről viszont kizárólag a végrehajtótól kapott felhívásból értesülhet. Kihangsúlyozta: a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.21.631/2007/1. számú jogerős végzésében állást foglalt a határidő jellegével és számítási módjával kapcsolatban, és az ítélet tábla nem bírálhatja felül a jogerős végzésébe foglalt álláspontot, mert ezáltal bármelyik fél a végzéssel elbírált kérdést vitássá tehetné. További indokai szerint téves az ítélet tábla érvelése az árverés származékos jellegéről is: egyrészt a felperes tulajdonjoga 2008. január 25. és augusztus 7. napja között be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, másrészt a Ptk.120.§ (1) bekezdése nem azt jelenti, hogy az árverésen nem „eredeti” szerzősmóddal, hanem csupán azt, hogy árverésen is kizárólag tulajdonostól lehet megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Mindezek szerint a felperest elővásárlási jog illetve meg, amelynek gyakorlására határidőben nyilatkozatot tett, tulajdonszerzését érvényes okiratok

alapján bejegyezték, majd az alperes érvénytelen bejegyzése folytán törölték, így az eredeti állapot helyreállítása érdekében nincsen akadálya az alperes tulajdonjoga törlésének. Megjegyezte, hogy az alperes sem a keresetösségi jog hiányára, sem a tulajdonszerzés és a szerzőmód összefüggésére nem hivatkozott, így evonatkozásban az ítélet tábla túlterjeszkedett az alperes nyilatkozatain.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és felülvizsgálati költségének megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem indokai részben alaposak, ez azonban nem hat ki az ügy érdekében hozott jogerős döntésre.

Alapos a felülvizsgálati kérelem okfejtése a felperes perlési jogosultságával kapcsolatban, ugyanis a jelen per nem az Inyvtv.62.§ (1) bekezdésének a) pontjára alapított törlési per. Az említett rendelkezésnek megfelelő törlési perben az annak megindítására jogosult (az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, valamint az ügyész) keresetében a valamely ok miatt érvénytelen bejegyzés törlését kéri. Ezzel szemben a jelen perben a felperes abban a jogkérdésben kérte a bíróságok állásfoglalását és döntését, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog gyakorlásának eredményeként megszerezte-e a perbeli ingatlan tulajdonjogát, és tulajdonszerzése folytán igényt tarthat-e tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Mivel a kereset tartalma szerint a jelen per nem törlési per, megindításánál szükségtelen az Inyvtv.62.§ (1) bekezdésének a) pontjában előírt feltételek fennállásának vizsgálata, a felperes nyilvántartott joga sérelmének hiányában is jogosult a perindításra. (Mindezek miatt csupán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a korábban bejegyzett, azonban törölt jog jogosultja is megindíthatja az Inyvtv.62.§ (1) bekezdés a) pontjának megfelelő törlési pert.)

Nem alapos azonban a felülvizsgálati kérelem az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban. Ahogyan azt a másodfokon eljáró ítélet tábla ítéletének indokolása helytállóan tartalmazza: a felperes számára a Vht-nak az árverés időpontjában, azaz 2006. december 4. napján hatályos 136/A.§ (1) bekezdése biztosított elővásárlási jogosultságot, a végrehajtó ezzel kapcsolatos kötelezettségeiről pedig - továbbiak mellett - a Vht.147.§ (1) és (5) bekezdései rendelkeztek. (Ezeket a rendelkezéseket, valamint a Vht-nak a települési önkormányzat elővásárlási jogára vonatkozó további előírásait, mégpedig a 149.§ (1) bekezdését, 156/D.§ (2) bekezdését, 156/F.§ (2)-(3) bekezdéseit valamint 158.§ (1)-(3) bekezdéseit az Alkotmánybíróság 31/2007. (V.30.) AB határozatával megsemmisítette, többek között azért, mert a rendelkezések a gyakorlatban nem az eredeti céljukat: a lakásmaffia elleni harcot szolgálták, részletszabályaik pedig kidolgozatlanok voltak.)

A Vht-nak a jelen per eldöntésére irányadó 147.§ (5) bekezdése szerint: ha az árverésen „nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával. Amennyiben az önkormányzat az árverés napjától számított 30 belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik, a végrehajtó a legtöbbet ajánlót írásban értesíti az ingatlan megvételéről. Amennyiben az önkormányzat él elővásárlási jogával, úgy a végrehajtó erről és a szerződés létrejöttéről írásbeli értesítést küld a legtöbbet ajánlónak."

Helytálló a másodfokon eljáró ítélőtábla álláspontja abban, hogy az idézett rendelkezésben a felperes részére az elővásárlási jog gyakorlására biztosított 30 napos határidő anyagi jogi jellegű volt. A Vht rendelkezései részben eljárásjogi, részben anyagi jogi természetűek, tekintettel azonban arra, hogy az elővásárlási jog anyagi jogi jogintézmény, gyakorlásának lehetőségére és módjára vonatkozó szabályok is anyagi jogi jellegűek.

A Vht. előbbieken idézett 147.§ (5) bekezdésének megfelelően az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidő nem attól a naptól kezdődött, amikor az árverés eredményessége a települési önkormányzat tudomására jutott (a határidő szubjektív kezdete), hanem az árverés napjától számított (a határidő objektív kezdete), pontosabban: a Ptké. (a jogerős ítélet indokolásában idézett) 3. és 4.§-ainak megfelelően az árverést követő napon megkezdődött és a 30 napos határidő utolsó napján lejárt. Helyes az ítélőtábla okfejtése arról is, hogy az anyagi jogi határidő lejártának szempontjából nincsen jelentősége a postára adás időpontjának, mert a Pp.105.§-ának (4) bekezdése kizárólag a Pp. által meghatározott eljárásjogi határidők esetén irányadó, az anyagi jogi határidő nem hosszabbodik meg a postára adás napjától a kézbesítés időpontjáig, elmulasztása pedig igazolással nem orvosolható.

A felperes tehát elmulasztotta az elővásárlási jognyilatkozat megtételére számára nyitva álló 30 napos jogvesztő határidőt, elővásárlási jogára alapított tulajdoni igénye viszont csak akkor lehetne alapos, ha elővásárlási jogát határidőben benyújtott nyilatkozatával gyakorolta volna. Mivel a tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett kereset önmagában emiatt alaptalan, a Legfelsőbb Bíróság mellőzte az ítélőtáblának az árverés jogi jellegére vonatkozó indokait.

Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felperest terhelik eredménytelen felülvizsgálatának költségei: viseli a saját költségét, köteles az alperes felülvizsgálati költségének a megtérítésére, személyes illetékmentessége miatt azonban a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megtérítésére utólag sem köteles (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdésének b) pontja, 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése valamint 14.§-a).

Budapest, 2010. április 26.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó bíró, Dr. Pilishegyi Mária s.k. bíró