

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.797/2019/4.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
 . Varga Edit előadó bíró
 . Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes: I.rendű felperes neve
(I. rendű felperes címe)

A felperes képviselője:
 . Ruppert Ildikó ügyvéd
(ügyvéd címe)

Az alperesek: I.rendű alperes neve
(I. rendű alperes címe)
 II.rendű alperes neve
(II. rendű alperes címe)
 III.rendű alperes neve
(III. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselője:
 . Sümegi Helga
(ügyvéd címe)

A per tárgya: ingatlannyilvántartási bejegyzés törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
 árdi Törvényszék
 3.Pf.20.598/2018/3.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:
 ádi Járásbíróság
 2.P.20.330/2017/24.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felülvizsgálat szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes 2016. április 22. napján tájékoztatta az önálló bírósági végrehajtót, hogy 2015. június 1. napjától bérbe adta a tulajdonát képező ingatlant, amelyet – továbbiak mellett – 7.417.030 forint adó- és járuléktartozás miatt 2013. óta végrehajtási jog terhelt. Két eredménytelen árverést követően (amelyeknek során a végrehajtó az ingatlan becsértékét „lakottan” 7 millió forintban, „beköltözhetően” 14 millió forintban állapította

meg) az I. rendű alperes 7 millió forint összegű vételi ajánlatot tett, árverési vétel címén megvásárolta az ingatlant, majd tulajdonjogának 2017. január 19-i bejegyzését követően elajándékozta azt a II. rendű alperesnek. A II. rendű alperes az ingatlant továbbajándékozta a III. rendű alperesnek, akinek tulajdonjogát 2017. június 11. napján jegyezték be.

- [2] A végrehajtó az ingatlan birtokba adását 2017. május 23. napjára tűzte ki. A felperes 2017. április 26-án végrehajtási kifogást terjesztett elő, amelyben sérelmezte, hogy a végrehajtó figyelmen kívül hagyta a bérleti szerződést, emellett az elektronikus árverési honlap „nem beköltözhetőnek” tüntette fel az ingatlant, a papír alapú dokumentumok viszont „beköltözhető”-nek. A végrehajtást foganatosító bíróság hivatalból elutasította az elkészen benyújtott végrehajtási kifogást, végzését a másodfokú bíróság helybenhagyta.

A kereset és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdésének aa) pontja alapján az alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését és az eredeti tulajdoni állapotnak megfelelően tulajdonjogának visszajegyzését kérte. Érvelése szerint az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése érvénytelen, mert a végrehajtó nem a jogszabályoknak megfelelően járt el, a II-III. rendű alperesek pedig nem nem jogosultak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:187.§-a szerinti védelemre, mert a tulajdonjogot közeli hozzátartozókként, ingyenesen szerezték.
- [4] Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkoztak, hogy a felperes jogorvoslatot vehetett volna igénybe, ha a végrehajtó intézkedését sérelmesnek tartja, az elmulasztott lehetőséget a törlési per nem pótolhatja.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéletében rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése kérhető „az árverés érvénytelenségére történő hivatkozással”, a jelen esetben azonban a végrehajtási eljárás során eljáró bíróságok határozataikban ezt nem mondták ki, így az árverés alkalmas volt a joghatás kiváltására, az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére. A végrehajtás során a felperes élhetett jogorvoslati jogával, azonban kérelmeit elkészen terjesztette elő, a törlési per pedig nem a végrehajtás során elmulasztott jogorvoslat pótlására szolgál.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helyes indokaira utalással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét. A fellebbezés indokai kapcsán emelte ki, hogy az I. rendű alperes nem kötelmi jogcímen, hanem árverési vétel útján, tehát „eredeti” tulajdonszerzéssel szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A felperes végrehajtási kifogása elutasításra került, az ingatlanárverés megsemmisítésére nem került sor, törlési perben viszont „a felperesi hivatkozásokra tekintettel az árverési vevő tulajdonszerzése érvénytelenségre alapítottnan vitássá nem tehető”.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

- [7] A felperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsősorban a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát kérte, másodsorban a másodfokú bíróság utasítását új eljárásra, új határozat hozatalára. A végrehajtási eljárás eseményeinek és a végrehajtó szabálysértéseinek ismertetését követően hangsúlyozta, hogy a végrehajtó szabálysértései súlyosak, kihatottak a végrehajtási eljárás lefolytatására, „rendes” jogorvoslati eljárás keretében az árverés megsemmisítésére vezettek volna. Álláspontja szerint a törlési pert tárgyaló bíróságnak vizsgálnia kell „a bejegyzés alapjául szolgáló ingatlanárverés érvénytelenségét”, nem hivatkozhat arra, hogy azt a végrehajtási eljárásban nem mondták ki. Az iratok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a végrehajtó súlyos jogszabálysértései az árverés érvénytelenségét eredményezték, függetlenül attól, hogy ezt a végrehajtási eljárásban eljáró bíróságok nem állapították meg.

- [8] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és felülvizsgálati költségének megtérítésére irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [10] A Pp. 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből kitűnően felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.
- [11] A Kúria egyetért a perben eljáró bíróságok döntésével, osztja azok indokait is, s csupán a felülvizsgálati kérelem okfejtése kapcsán hangsúlyozza, hogy Inyvtv. 62.§ (1) bekezdésének aa) pontja alapján indított perben a bejegyzés törlésére annak érvénytelensége (hatálytalansága) esetén van lehetőség; az árverési vevő tulajdonjoga a tulajdonszerzésre kiható hatállyal akkor törölhető, ha a bejegyzés anyagi jogi alapjai hiányoznak vagy súlyosan fogyatékosak. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló árverés megsemmisítése alapja lehet a bejegyzés törlésének, a perben eljáró bíróságok azonban helytállóan mutattak rá, hogy a végrehajtó – felperes által állított – szabálysértéseinek vizsgálata és ezek következményeként a végrehajtási árverés megsemmisítése csak a végrehajtás sajátos szabályai szerint működő fórumrendszer keretében történhet, nem lehet a törlési per tárgya. A felperes a végrehajtási eljárásban meg is kísérelte igényének érvényesítését, elkésztett benyújtott végrehajtási kifogását azonban a törlési per megindítása nem pótolhatja: annak eldöntése, hogy a végrehajtási eljárás megfelelt-e a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) rendelkezéseinek, nem polgári anyagi jogi, így nem a törlési perre tartozó kérdés. Mindezekkel egyező álláspontot fejtett ki a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.21.464/2006/8. számú, illetve a Kúria a Pfv.I.21.060/2015/4. és a Pfv.I.20.889/2015/5. számú határozataiban.
- [12] A fentiekre tekintettel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében viseli a saját költségét, továbbá köteles megfizetni a felülvizsgálati ellenkérelmet benyújtó I. rendű alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

Budapest, 2020. július 13.

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

A kiadmány hitelül:

BB

bírói ügyintéző