

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr.Tóth Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Frank József ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Győrött, 2008.évi április hó 10.napján P.20.386/2007/18.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 19.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére 200.000 (kettőszázezer) ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az ítéletében a felperes keresetét elutasítva kötelezte a felperest az alperesnek 1.080.000 ft perköltség, az államnak 1.800.000 ft feljegyzett illeték megfizetésére.

Ítéletének indokolásában rögzítette, miszerint a felperes hivatkozásával ellentétben azt látta megállapíthatónak, hogy az alperesnek sem a végrehajtási ügy irataiba, sem az építésügyi hatósági eljárás előtt folyamatban volt, az építési engedéllyel kapcsolatos ügyiratokban nem volt az árverezést megelőzően betekintési joga.

Az építkezés időpontjában a 46/1997/XII.29./KPM. rendelet, valamint az 1997.évi LXXVIII.tv. szabályozta az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, míg az iratbetekintési jogra ezen ügyek intézése során az 1957.évi IV.tv. (Áe) volt az iratányadó. Az Áe.45.§./2/ bekezdése szerint a közigazgatási szerv az ügyfélen és képviselőjén kívül más személynek is megengedi az iratokba való betekintést, vagy másolat készítését, ha igazolja, hogy az iratok tartalmának ismerete jogának

érvényesítése, vagy feladatának teljesítése céljából szükséges. Ahhoz, hogy az alperes árverési vevőként fellépjen a végrehajtási eljárásban nem volt szükséges az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás iratainak megtekintése, az pedig különösebb magyarázatot nem igényel, hogy az építési hatósági engedélyezési eljárásban az alperes nem minősült ügyfélnek. Vagyis ezen ügy irataiba az alperesnek nem volt iratbetekintési joga.

Értékelte ezzel kapcsolatban azt is a megyei bíróság, hogy amennyiben az építési engedélyen jogosultként is tüntetik fel a felperest, ez egyben nem jelenti azt, hogy ő az ingatlanban automatikusan az építési engedély alapján tulajdonjogot szerezne. Egyrészt a tulajdoni viták eldöntésére, a tulajdoni helyzet rendezésére az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás nem alkalmas, másrészt a felperesnek és házastársának 1995.március 6.napján kelt megállapodására is figyelemmel az sem tisztázható a megállapodás ismeretében sem, hogy a felperes tulajdonjoga az egész ingatlanra, vagy csak az épület tulajdonjogának meghatározott hányadára terjedne ki az építési engedély alapján. (109/1999/XII.29./ FVM. rendelet 59.§./1/ bekezdés)

Tekintettel arra, hogy az árverési vételt megelőzően a Vht.9.§-a és a Pp.119.§./1/ bekezdése szerint az alperes nem volt félnek tekinthető, nem volt iratbetekintési joga a végrehajtási ügy irataiba. A végrehajtás tárgyát képező ingatlanról információt az alperes mindössze az árverési hirdetményből szerezhetett.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy sem a Vht., sem a Pp., sem más jogszabály nem írja elő kötelezettségként az árverési vevő számára az ingatlan megtekintését. Erre tekintettel az nem róható az alperes terhére, hogy az ingatlant mindössze a szemközti dombról tekintette meg. Végrehajtási árverés során az előzetes tájékozással kapcsolatban nem a Ptk. szerződéskötésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ingatlan megismerését illetően a potenciális vevő lehetőségei jóval korlátozottabbak, hiszen nem egyenrangú pozícióból tárgyal, nem tud egyeztetni az ingatlan megtekintésének időpontját illetően sem.

Amennyiben a megtekintésre számára nem alkalmas az árverési hirdetményben közölt időpont, úgy nincs is lehetősége a megtekintésre. Ez azonban nem eredményezheti azt, hogy amennyiben az árverési vevő nem tekinti meg az ingatlant, úgy automatikusan kizárja magát az árverésből, vagy nem jóhiszemű szerzőnek lenne tekinthető.

Az ingatlan állapota nem tért el az ingatlan-nyilvántartásbeli állapottól, az ingatlan-nyilvántartás szerinti megjelölése művelési ág alól kivett épület és udvar. Az

árverési hirdetmény szerint épülő lakóház van az ingatlanon. Az építkezés befejezését megelőzően nincs lehetőség arra, hogy a művelési ág megváltoztatása iránt indítson eljárást az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos illetőleg a felperes. Az építkezés befejezését megelőzően ugyanis még nem jött létre a lakóépület.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatása, keresetének történő helyt adás iránt.

Álláspontja szerint a megyei bíróság az alperesi jóhiszeműséget a Győri Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében írtak által meghatározottnál szűkebb körben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság az alperesi álláspontot elfogadva kizárólag az Inyvtv. 5.§./3/ bekezdésében meghatározott feltételek teljesülését - azaz az ingatlan-nyilvántartásban, ellenérték fejében történő megszerzés fennállását - vizsgálta.

Nem vizsgálta azonban azt amire az ítéltábla végzése vonatkozott: az alperes tulajdonszerzése nem volt jóhiszemű, mert tudott vagy kellő gondosság tanúsítása mellett tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós helyzetről.

A nem kellő gondosság tanúsítását jelenti álláspontja szerint az, hogy az árverés időpontjában az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban épület, udvar művelési ágban volt feltüntetve, amely művelési ág lakóház nyilvántartására nem szolgál, a hirdetmény azonban tartalmazta az épülő lakóház kitételt is. Az alperes állítása szerint az ingatlant a szemközti domboldalról ugyan, de megtekintette, ennek során észlelnie kellett a 70 %-os készütségben lévő épületet.

Az ingatlan telekhatárán az árverés időpontjában tájékoztató tábla volt kihelyezve, mely tartalmazta az építkezés főbb adatait, így az ingatlan helyrajzi számát, építetők nevét is, az alperes az ingatlant nem tekintette meg olyan távolságból, hogy a táblát észlelhette volna. Az építési hatósági iratok tartalmazták az építés iratanyagát, az alperes az abba való betekintést meg sem kísérelte, illetőleg nem tett arra vonatkozó előadást, hogy iratbetekintési jogosultsága fennállására vonatkozóan akár bírósági panasznapon, akár ügyvédtől kért volna tájékoztatást.

Alperesi álláspont szerint nem csak kötelezettség elmulasztásából származhat hátrányos következmény a mulasztóra nézve, hanem jog, jogosultság nem gyakorlásából is.

Álláspontja szerint a megyei bíróság a tanúvallomásokat helytelenül értékelte, abból tévesen következtetett arra, hogy az alperes az általa állított pontról történő az ingatlant illető megfigyelése során a táblát nem észlelhette volna.

Kiemelte, hogy az alperesnek észlelnie kellett a táblát, továbbá meg kellett volna annyira közelítenie az ingatlant az árverést megelőzően, hogy a táblát, illetve annak hiányát észlelnie kellett volna.

Álláspontja szerint a tábla esetleges elhelyezési, láthatósági, észlelhetőségi hiányait a felperes terhére nem lehet értékelni.

Fenntartotta azon az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját, miszerint az alperest úgy a végrehajtási mint az építési hatósági eljárásban az iratbetekintés joga megillette volna.

A fellebbezési ellenkérelem az ítélet helybenhagyására irányult.

Alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során az alperes jóhiszeműségét a jogszabályok rendelkezéseinek és a Győri Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésének foglaltaknak megfelelően vizsgálta.

Előadta, hogy a felperes által az elsőfokú eljárásban, illetve a fellebbezési eljárásban támasztott olyan követelmények, amelyeknek álláspontja szerint az alperesnek, mint egy hatósági végrehajtási eljárásban árverési vevőnek eleget kellett volna tennie, abszurdak, irreálisak és jogi alapot nélkülözőek.

Az, hogy az alperes ellenérték fejében az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerzett tulajdonjogot egyértelműen megállapítható, a felperesnek azt nem sikerült megdöntenie. Utalt továbbá arra, hogy a kereset azért sem alapos, mert a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2.Pf.21.095/2003/7.számú ítéletével helybenhagyott Győri Városi Bíróság P.22.204/2002/26.számú ítélete nyomán a felperest a korábban már árverésen értékesített ingatlan befolyt vételárának 4/10 illeti meg, ebből következően a felperes a jelen perben olyan igényt - jelesül ugyanazon ingatlan tulajdonjogának a megállapítását - amelyet korábban már jogerősen elbíráltak nem érvényesíthet, ezért a kereset elutasításának van helye.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság - a Győri Ítélet tábla Pf.III.20.180/2006/9.szám alatti hatályon kívül helyező végzésében tett utasításoknak teljes körűen megfelelően - a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp.206.§-ának megfelelően helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetését és annak indokolását is az ítélet tábla teljes körűen osztja.

A megyei bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az Inyvtv.5.§./3/ bekezdésének utolsó fordulata szerint jóhiszemű szerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. Ehhez képest vizsgálta, hogy az alperes általánosan elvárható szintű magatartást tanúsított-e az ingatlan igénymentessége vizsgálata körében. Az általa lefolytatott bizonyítási anyag kellő mérlegelése, értékelése mellett jutott arra a következtetésre, hogy a felperes az elvárható gondosságot eljárása során tanúsította, ennél további vizsgálódás a felperestől nem volt elvárható. Ezen következtetését az ítélet tábla is teljes körűen osztja. Az ingatlan-nyilvántartási művelési ág és a folyamatban lévő építkezés látszólagos ellentéte sem kívánt további eljárást az alperes részéről tekintettel az árverési hirdetményben feltüntetett „épülő lakóház” kitételre.

Helyesen rögzíti azt is a megyei bíróság, hogy az alperes kötelezettségévé, akár elvárhatósági szinten is nem teszi semmi az ingatlan megtekintését, azaz a megtekintés nem feltétlenül várható el egy árverési vevővel szemben.

Azonban jelen esetben megállapíthatóan az alperes megtekintette az ingatlant. A felperesnek tehát e körben azt kellett bizonyítania, hogy olyan módon, ahogy a megtekintés történt, abból az alperesnek tudnia kellett, hogy esetlegesen az építéssel kapcsolatosan más ingatlan-nyilvántartási tulajdonos is felmerülhet. Ezt viszont a felperesnek kétséget kizáróan bizonyítania kellett volna.

Ismét egyetért a megyei bíróság álláspontjával felperesnek a jelen perben ezt ítéleti bizonyossággal bizonyítania a rá háruló bizonyítási teher ellenére nem sikerült, így a megyei bíróság alappal utasította el a felperes keresetét.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla a megyei bíróság ítéletét - figyelemmel annak helyes indokaira - a Pp.254.§./3/ bekezdése értelmében helyben hagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.58.§./1/ bekezdése értelmében köteles a fellebbezési eljárásban pernyertes alperes jogi képviseleti díjból álló itt felmerült perköltsége megfizetésére.

Győr, 2009. évi március hó 19. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró