

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla a dr. Kulik Jenő Ervin ügyvéd(6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 22.) által képviselt **felperes neve (címe)** szám alatti székhelyű felperesnek - a dr. Tarr Ágnes ügyvéd (6640 Csongrád, Jókai u. 2.) által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen tulajdonjog megállapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2009. március hó 25. napján kelt 1.P.22.086/2008/13. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja**, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000.- (Egymillió) Ft első- és másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 1.800.000.- (Egymillió-nyolcszázézer) Ft első- és másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

/személy neve 1/ önálló bírósági végrehajtó az előtte 253.V.152/2004. szám alatt folyamatban volt végrehajtási eljárásban az általa lefoglalt ... belterület ... hrsz-ú, **/cím 1/** alatti üzlethelyiség megjelölésű ingatlanra 2006. év december hó 4. napjára árverést tűzött ki. Az árverés eredményes volt, az alperes tett 20.150.000.-Ft-os ajánlatot. Az árverésen a végrehajtó tájékoztatta az alperesi árverési vevőt arról, hogy az ingatlanra az annak fekvése szerint illetékes önkormányzat az árveréstől

számított 30 napon belül elővásárlási jogával élhet. Majd még ugyanezen a napon nyilatkozattételre hívta fel az elővásárlási jog gyakorlására jogosult felperest. A felhívást a felperes 2006. december hó 7. napján vette át, amelyre úgy nyilatkozott, hogy elővásárlási jogával élni kíván. Nyilatkozata a végrehajtóhoz 2007. január hó 4. napján érkezett. A felperes 2007. január hó 18. napján a végrehajtó letéti számlájára utalta a teljes árverési vételárat.

Az alperes az árverés napján szintén teljesített 1.300.000.-Ft-ot, majd 2006. december 8. napján 8.050.000.-Ft-ot, végül 2007. január 15. napján további 10.300.000.-Ft-ot.

A végrehajtó 2007. január hó 23. napján kelt levelében tájékoztatta az alperest, hogy a felperes elővásárlási jogával élt, ezért az ingatlan tulajdonjoga a felperest illeti.

2007. január 31. napján az alperes végrehajtási kifogást terjesztett elő a végrehajtó intézkedése miatt, amelynek a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság 0603-9.Vh.139/2004/77. sorszámú végzésével helyt adott.

A végzés ellen a felperes fellebbezéssel élt, amelynek folytán a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.20.646/2007/1. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte.

A Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság a megismételt eljárás során lefolytatott bizonyítási eljárást követően meghozott 0603-9.Vh.139/2004/85. számú - a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.21.631/2007/1. sorszámú végzésével jogerőre emelkedett - határozatával az alperes végrehajtási kifogását elutasította. A jogerős végzéssel szemben az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyet a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.988/2007/2. sorszámú végzésével hivatalból elutasított.

A végrehajtó 2007. október hó 1. napján, 2007. szeptember hó 17. napjával állapította meg az árverési jegyzőkönyv záradékában, hogy a felperes érvényesen élt elővásárlási jogával, így az ingatlan vevőjének minősül. Rögzítette továbbá, hogy a teljes árverési vételár 20.150.000.-Ft, amely a felperes részéről befizetésre került, így az árverés jogerős.

A jogerős árverési jegyzőkönyvet a Hódmezővásárhelyi Körzeti Földhivatalhoz a végrehajtó 2007. október 3. napján nyújtotta be azzal, hogy az ingatlan tulajdonjogát a felperes javára jegyezzék be. A kérelmet a földhivatal 40.955/2007. 10. 04. számon széljegyezte, egyben tájékoztatta a végrehajtót, hogy a megkeresést megelőzően elintézetlen beadvány van széljegyezve, az alperes ugyanis már 2007. szeptember 5. napján csatolta a 2006. december 4-i árverésen kézhez kapott - nem jogerős - árverési jegyzőkönyv közjegyző által hitelesített másolatát tulajdonjogának bejegyzése érdekében, s kérelme 39.757/2007. 09. 05. számon került széljegyzésre. Ezt követően a földhivatal az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban átvezette.

A tájékoztatás kézhezvétele után a végrehajtó - tartalmában fellebbezésnek minősülő - kérelmében a jogerős árverési jegyzőkönyv alapján ismételten kérte a felperes tulajdonjogának bejegyzését. A fellebbezés folytán eljáró Csongrád Megyei Földhivatal 35.058/2008. számú határozatával a Hódmezővásárhelyi Körzeti Földhivatal 39.757/2007. 09. 05. számú határozatát megsemmisítette és elrendelte a bejegyzést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását, miután az átvezetés alapját képező jegyzőkönyv jogerősítő záradékkal nem volt ellátva, tehát

hiányosnak minősült. A másodfokú határozatnak megfelelően a körzeti földhivatal a korábbi, perben nem álló tulajdonos tulajdonjogát jegyezte vissza 2008. január hó 24. napján kelt határozatával, majd az elintézetlen széljegy alapján a felperes tulajdonjogát jegyezte be. A határozat ellen az alperes fellebbezést terjesztett elő, a másodfokú hatóság azonban eljárását felfüggesztette az alperes által időközben a Csongrád Megyei Bíróság előtt 5.K.20.635/2008. számon indított peres eljárásra figyelemmel.

A bíróság 6. sorszámú ítéletével a Csongrád Megyei Földhivatal 30.058/2008. számú határozatát hatályon kívül helyezte azzal az indokolással, hogy a végrehajtó ügyfélminősége nem állapítható meg, így az általa benyújtott fellebbezést a földhivatalnak érdemi vizsgálat nélkül kellett volna elutasítania. Az ítélettel szemben a Csongrád Megyei Földhivatal felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Legfelsőbb Bírósághoz, egyben tájékoztatta a Hódmezővásárhelyi Körzeti Földhivatalt, hogy a jogerős ítélet folytán a másodfokú földhivatali határozat előtti állapotot kell az ingatlan-nyilvántartásban visszaállítani. Ennek megfelelően a körzeti földhivatal a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte, egyidejűleg az alperes tulajdonjogát bejegyezte.

Időközben a végrehajtó 2007. október hó 24. napján az ingatlant a felperes birtokába adta, az alperes által teljesített árverési vételárat viszont nem utalta vissza.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy árverési vétel jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát, egyben kérelmet terjesztett elő a körzeti földhivatal megkeresése iránt az alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának egyidejű bejegyzése érdekében.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint miután az alperes tulajdonjogának bejegyzése alapját képező jogügylet, azaz az árverés és az arról felvett jegyzőkönyv érvényes volt, a tulajdonjog nem törölhető. Ennek csak az alperes árverési szerzésének érvénytelensége esetén lenne helye, ilyen jogcímet azonban a felperes nem jelölt meg keresetében. Kiemelte, hogy a vételárat az alperes a végrehajtó számlájára befizette, annak visszautalásáról azonban a végrehajtó nem intézkedett.

Álláspontja szerint ugyanakkor a felperesi tulajdonszerzéshez szükséges lett volna a végrehajtó és a felperes között az ingatlanra vonatkozóan szerződéskötés is, amelyre azonban nem került sor. Olyan árverési jegyzőkönyv sem készült, amelyben vevőként a felperes szerepelne. Mindezek következtében a felperes elővásárlási joggyakorlása nem vált befejezetté.

Állította továbbá, hogy a felperes elővásárlási nyilatkozata érvénytelen, mivel az az alperes tulajdonjogának elvonására irányult illetéktelen előnyök szerzése végett.

Hangsúlyozta, hogy a felperes a megszerzett ingatlant nem a törvény célja szerint hasznosította és a hasznosítás feltételeit sem szabályozta rendeletben, így elővásárlási jogát társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte az alperes tulajdonjogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból, egyben megállapította, hogy árverési vétel jogcímén az ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban a felperes szerezte meg. Megkereste a Hódmezővásárhelyi Körzeti Földhivatalt mind a törlés, mind a tulajdonjog bejegyzése érdekében. Határozatának indokolásában elsődlegesen rámutatott, hogy az alperes jogerősítési

záradék nélküli, tehát bejegyzésre alkalmatlan árverési jegyzőkönyvet küldött meg a körzeti földhivatalnak tulajdonjogának átvezetése érdekében, ezért a bejegyzés érvénytelen. A felperes elővásárlási joggyakorlásának érvényességével összefüggésben kifejtette, hogy ahhoz "kétség nem férhet", mivel azt a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság 0603-9.Vh.139/2004/85., valamint a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.21.631/2007/1. számú végzésének indokolása is tartalmazza. A Vht. 145. § (5) bekezdésének alkalmazása szempontjából elegendőnek tartotta az árverési jegyzőkönyv végén szereplő záradékot. Miután pedig a végrehajtó az ingatlant a felperesnek birtokba is adta, a felperes tulajdonszerzéséhez szükséges, Vht-ben szabályozott követelmények megvalósultak.

A rendeletalkotás hiányára történt alperesi hivatkozást az ügy eldöntése szempontjából indifferensnek ítélte, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlan nem lakás, hanem üzlet besorolású, amelyet az önkormányzat azóta bérbeadás útján hasznosít.

Az elővásárlási jognyilatkozat érvénytelenségével összefüggésben előterjesztett kifogás kapcsán úgy foglalt állást, hogy a felperes a Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdéseiben rögzített joggal való visszaélést nem valósította meg, ezzel szemben jogát gyakorolta, amikor a jogügylet idején hatályban volt törvényi rendelkezés alapján elővásárlási jogával élt.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében. Kérte egyben annak megállapítását, hogy a felperes elővásárlási joggyakorlása semmis, amelynek következtében az alperes a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát árverési vétel jogcímén megszerezte. Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, mivel az alperes tulajdonjogának bejegyzése alapjául szolgáló hatósági aktus, azaz az árverés és az arról felvett jegyzőkönyv érvényes, a jogerősítés hiányának jogkövetkezménye ugyanis legfeljebb az, hogy az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját nem képezheti. E hiányt ugyanakkor a végrehajtó pótolta, amikor az árverési jegyzőkönyv jogerős példányát megküldte, így az sem állapítható meg, hogy a jegyzőkönyv bejegyzésre alkalmatlan lett volna. Etekintetben kiemelte, hogy eredeti állapot helyreállítására csak akkor kerülhet sor, ha a bíróság a végrehajtási eljárás során előterjesztett jogorvoslat következtében a végrehajtási cselekményt, azaz az árverést határozattal megsemmisíti.

Hangsúlyozta, hogy olyan, a Vhtm. által megkívánt jogi aktus, tehát szerződés vagy folytatólagos árverési jegyzőkönyv sem állt rendelkezésre, amely a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez alkalmas okiratnak minősülne.

Mindezekon túlmenően kiemelte, hogy a felperes részéről az elővásárlási jog gyakorlását az adós jogainak védelme sem indokolta, a felperes tehát nem a törvény céljával és rendeltetésével, a jogalkotó szándékának megfelelően élt elővásárlási jogával, ezért a jognyilatkozat a Ptk. 1-5. §-aiba ütközése folytán érvénytelen.

- 5 -

Pf.II.20.241/2009/3. szám

Továbbra is vitatta, hogy a felperes elővásárlási jogát határidőben gyakorolta, mivel az arra nyitva álló 30 napos anyagi jogi határidőt elmulasztotta.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a korábban eljár bíróságok által megállapított tényállást az alperesi vitatás és az - álláspontja szerint - ellentétes peradatok ellenére elfogadta.

Pervesztessége esetére részletfizetés iránti kérelmet terjesztett elő a perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Védekezése szerint az alperes által a földhivatalhoz benyújtott árverési jegyzőkönyv bejegyzés alapjául nem szolgálhatott sem az Inytv., sem a Vht. rendelkezései szerint. Hangsúlyozta, hogy a végrehajtó nem az alperes szerzését tartalmazó jegyzőkönyvet jogerősítette, hanem a felperes jogszerzésének tényét rögzítő záradékot, ebből következően nem kellett külön kifogással megtámadni a végrehajtó eljárását sem. Ezzel szemben kiemelte az alperes jogellenes magatartását. Álláspontja szerint a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.20.646/2007/1. sorszámú, valamint 1.Pkf.21.631/2007/1. sorszámú jogerős végzéseiből következően ugyanakkor tényként kell elfogadni, hogy a felperes elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata határidőn belül érkezett, ekként tulajdonszerzést eredményez, amelynek körében nincs jelentősége annak sem, hogy joggyakorlása lakásra vagy más ingatlanra vonatkozott. Egyebekben fenntartotta az elsőfokú eljárásban felsorakoztatott jogi érveit.

A fellebbezés **alapos**.

A döntés során a bíróság elsődleges feladata a felperes kereseti kérelmének tartalma szerinti, tehát a Pp. 3. § (2) bekezdésében foglalt követelménynek megfelelő vizsgálata volt. Ennek alapján megállapítható, hogy a kereseti kérelem kétirányú: tartalmazza egyrészt az alperes tulajdonjogának törlése iránti kérelmet, ami sikeres perlés esetén azzal a következménnyel jár, hogy utóbb a felperes saját tulajdonjogának bejegyzését kérheti, másrészt annak megállapítására irányuló kérelmet, hogy a felperes az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása útján a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezte.

I.

A törlési per három típusát az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inytv.) 62. §-ának (1) bekezdése tartalmazza. A felperes a tulajdonjog törlése iránti kereseti kérelmét az Inytv. 62. § (1) bekezdés a/ pontjára alapította. Eszerint keresettel kérheti a bejegyzés törlését és az előző állapot visszaállítását érvénytelenség miatt az, akinek a bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát sérti. A most idézett jogszabály szerinti érvénytelenséget nem csak a jogosultságot keletkeztető szerződés vagy más jogcím érvénytelensége alapozhatja meg. Az érvénytelenség

- 6 -

oka lehet az is, ha a földhivatal eljárási vagy anyagi jogszabályt sért a bejegyzési eljárás során. A törlési pert azonban csak az a személy jogosult megindítani, akinek korábban, vagy az adott időpontban nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, tehát akinek a jogosultsága az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre került (BH. 2009/4/115. számú eseti döntés). Következésképpen a széljegy nem minősül nyilvántartott jognak, az ugyanis csak a bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja és a beadvány elintézésének rangsorát rögzíti (Dr. Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás Kommentár a gyakorlat számára HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest 2008. 348. oldal 5. pótlás első bekezdés). A felperes tehát nyilvántartott jog hiányában keresetőségi joggal a

törlési per megindítására nem rendelkezett, ezért a másodfokú bíróság a felperes által hivatkozott alperesi tulajdonjog-bejegyzés érvénytelenségét érdemben nem vizsgálta.

II.

Az ugyancsak előterjesztett megállapítási kereseti kérelemről való döntés során elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperes elővásárlási jogát határidőben gyakorolta-e. A felperes elővásárlási jogosultságát megalapozó, s a perbeli árverési értékesítés idején hatályos 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 147. §-ának (5) bekezdése az illetékes települési önkormányzat joggyakorlásra nyitva álló határidejét 30 napban határozta meg. E határidő az ítéletábra álláspontja szerint anyagi jogi jellegű, hiszen az alapvetően eljárási szabályokat tartalmazó Vht-be épített anyagi jogintézmény gyakorlásának módját szabályozza, az ilyen természetű jog gyakorlása pedig kifejezetten anyagi jogi jogszabályok alapján, ekként anyagi jogi határidők szerint történhet. Ezt az értelmezést támasztja alá az elővásárlási jogra vonatkozóan a Ptk. 373. §-ának (6) bekezdése is, amelynek értelmében az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell, tehát a Vht-n alapulóra is. Ezzel az anyagi jogi szabályok - a Vht-ben foglalt, illetőleg abból levezethető eltérésekkel - beépültek a végrehajtási eljárás szabályai közé, amely tény szintén a jog gyakorlására nyitva álló határidő anyagi jogi jellegét erősíti, különös tekintettel arra, hogy a 4/2003. PJE. határozat V. pontja szerint a határidők anyagi, illetőleg eljárási jellegét nem feltétlenül befolyásolja, hogy azokat anyagi vagy eljárási jogszabály rögzíti.

Miután a Vht. 147. § (5) bekezdése a fentiek szerint anyagi jogi jellegű határidőt ír elő az elővásárlási jog gyakorlására, e határidő számítása során nem a polgári peres és nem peres eljárásokra irányadó, a Pp-ben részletezett számítási módot kell alkalmazni, hanem a Ptk. hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 3. és 4. §-ában foglalt rendelkezéseit. Ezek szerint a napokban megállapított határidőbe a kezdő napot nem kell beleszámítani, a határidő elmulasztásának vagy a késedelemnek a jogkövetkezményei pedig a határidő utolsó napjának elteltével állnak be. Lényeges továbbá, hogy az írásban közölt jognyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy az a címzetthez megérkezzen. (Ptk. 214. § (1) bekezdés)

- 7 -

Pf.II.20.241/2009/3. szám

Ennek megfelelően megállapítható, hogy a felperes számára a joggyakorlásra nyitva álló határidő az árverést követő napon, azaz 2006. december hó 5-én kezdődött meg, függetlenül attól, hogy az árverésről mely időpontban kapott a végrehajtótól tájékoztatást, ennek következtében nyilatkozatának - a határidőben történő joggyakorláshoz - legkésőbb 2005. január hó 3. napján kellett a végrehajtóhoz megérkeznie, amely szerdai munkanapra esett. Ezzel szemben a nyilatkozat egy nappal később, tehát 2005. január 4. napján érkezett a címzetthez, ekként a felperes elővásárlási joggyakorlása elkéssett, amelynek következménye jogosultságának elenyészése. Így megállapítható, hogy a felperes az adott időpontban már nem volt jogosult elővásárlási jogával élni. Ez következik

a Vht. 147. §-ának (5) bekezdéséből is, amely kifejezetten kimondja, hogy a határidő elmulasztása esetén a végrehajtó a legtöbbet ajánló árverési vevőt értesíti az ingatlan megvételéről.

A kifejtettek következtében okafogyottá vált annak vizsgálata, hogy a nyilatkozat postára adása mely időpontban történt. Ennek csak eljárási jellegű határidő esetén lett volna jelentősége (Pp. 103. §, 105. § (4) bekezdés).

A határidő jellege és számítási módja tekintetében tehát az ítéltábla nem ért egyet a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pkf.21.631/2007/1. sorszámú határozatának indokolásában kifejtettekkel, amely indokolás egyébként jelen bíróságot nem köti, hiszen az ún. anyagi jogerő szabálya szerint kizárólag a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje zárja ki, hogy az abban már elbírált jogot a felek egymással szemben ismét vitássá tegyék (Pp. 229. § (19) bekezdés).

Mindezekon túlmenően az ítéltábla rámutat arra, hogy a felperes keresete még akkor sem lenne alapos, ha a felperesi joggyakorlásra nyitva álló határidő eljárásjoginak minősülne, és ez alapján megállapítható lenne, hogy jogát az elővásárlásra jogosult határidőben gyakorolta. Ez esetben ugyanis szükségessé válna annak további vizsgálta, hogy a felperes megszerezte-e az ingatlan tulajdonjogát. Ez viszont azt a kérdést veti fel, hogy az árverés eredeti vagy származékos tulajdonszerzésnek minősül, hiszen eredeti tulajdonszerzés esetén a tulajdonjog megszerzéséhez nem szükséges annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, származékos jogszerzésnél viszont igen, a felperes tulajdonjoga ugyanakkor nem vitatottan nem lett átvezetve az ingatlan-nyilvántartáson.

A jogirodalomban és a joggyakorlatban e tekintetben is részben ellentétes vélemények alakultak ki. Az ítéltábla a Polgári Törvénykönyv magyarázatának az árverés útján való ingatlan tulajdonszerzéshez fűzött kommentárját, ott kifejtett jogi álláspontot osztja (A Polgári Törvénykönyv magyarázata Kjk-Kerszöv. Jogi és Üzleti Kiadó Kft. Budapest 2004.). Eredeti jogszerzés esetében a megszerzett tulajdonjog újonnan keletkezik úgy, hogy a megelőző tulajdonjog és a tulajdont korábban terhelő jogok is megszűnnek. A jogszerzés típusának meghatározásakor tehát nem az a lényeges, hogy miben nyilvánul meg a tulajdonszerzés végső mozzanata (pl. árverés, adásvétel), s ez független-e a korábbi tulajdonostól, hanem az, hogy maga az újonnan létrejött tulajdonjog mennyiben függ a megelőző tulajdonjogtól, annak jellemzőit, korlátait mennyiben tartja meg. Miután a Ptk. 120. §-ának (1)

bekezdésében foglalt, a korábbi tulajdonos személyétől és tulajdonjogának terjedelmétől független, azaz eredeti jogszerzés szabálya a jogszabályhely második mondatából következően kizárólag ingókra vonatkozik, az ingatlan tulajdonjogának árverés útján való megszerzése nem minősülhet eredeti szerzésmódnak. Ezt az értelmezést támasztja alá az is, hogy a végrehajtás során megszerzett ingatlan tulajdonjoga nem a korábbi tulajdonos jogának terjedelmétől függetlenül száll át az új tulajdonosra. Továbbra is terheli a fennálló telki szolgálat, közérdekű használati jog, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, valamint a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg. Tovább erősíti ezt az álláspontot, hogy árverés esetén is csak a tulajdonos adóstól lehet a tulajdonjogot megszerezni, valamint,

hogy a Vht. már hivatkozott 147. §-ának (5) bekezdése is az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben létrejövő szerződésről beszél, amely kötelmi jogcím nem vitathatóan származékos szerzőismód.

Miután tehát a kifejtettek szerint az árverési vétel, illetőleg az ennek során gyakorolható elővásárlási jog származékos jogszerzésnek minősül, ilyen esetben is szükséges a tulajdonjog megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Ettől eltérő szabályozást a Vht. is csak ingó dologra vonatkoztatva tartalmaz 127. §-ának (1) bekezdésében. A felperes ezért - mivel törlési keresete az alperessel szemben nem vezetett eredményre az I. pontban írtak szerint - jelen perben alappal tulajdonjogának megállapítását nem kérheti.

Az alperes érvénytelenségi kifogásával összefüggésben - amelynek okát a felperes visszaélésszerű joggyakorlásában jelölte meg - az ítéletábla kiemeli, hogy e körben vizsgálódásnak a fentebb kifejtettek miatt nem volt helye, az ugyanis kizárólag létrejött, tehát határidőben gyakorolt árverési vétel, illetőleg szerződés esetén történhetne meg. Megjegyzi azonban, hogy a felperes visszaélésszerű joggyakorlása ez esetben sem lenne megállapítható. Kétségtelen, hogy a felperes elővásárlási jogáról rendelkező, és az Alkotmánybíróság 31/2007. (V. 30.) AB. határozatával megsemmisített, Vht-ben rögzített rendelkezések célja a törvényalkotó szándéka szerint abban állt, hogy védelmet nyújtson az ún. "lakásmaffia" által az ingatlanuktól megfosztott állampolgárok számára oly módon, hogy az önkormányzat - tulajdonszerzését követően - a korábbi tulajdonos számára bérlakásként bocsássa a lakáscélú ingatlant birtokba (Vhtm. indokolása). A szabályozás azonban végül nem ennek megfelelően valósult meg, az kiterjedt a végrehajtás alá vont valamennyi ingatlanra, így - mivel a jogalkotó célja magából a jogszabályból nem olvasható ki jogértelmezés útján sem - a felperes határidőben történt joggyakorlása nem valósította volna meg a Ptk. 5. § (4) bekezdése szerinti joggal való visszaélést.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Ennek folytán az alperes mind az első-, mind a másodfokú eljárásban pernyertesnek minősül, aminek következtében a Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően a pereszes felperes köteles megfizetni az alperes perrel kapcsolatosan, jogi

- 9 -

Pf.II.20.241/2009/3. szám

képviselésével összefüggésben felmerült költségeit. Ennek összegét az ítéletábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. §-ának (1), (5) és (6) bekezdései alapján, a kifejtett munkamennyiséggel arányosan határozta meg, szem előtt tartva a per tárgyának értékét is.

A felperes az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdésének b/ pontja alapján teljes személyes illetékmentességet élvezett az eljárás során, ezért keresetlevelén a szükséges 900.000.-Ft illetéket nem róta le. Miután a fellebbezési szakra az alperes számára az elsőfokú bíróság személyes költségmentességet engedélyezett, a fellebbezési eljárási illeték sem került előzetesen lerovásra. Mindezen felmerült illetékek állam terhén

való maradását állapította meg a másodfokú bíróság, függetlenül a felek pernyertességétől, illetőleg pervesztességétől a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése, valamint az Itv. 4. §-ának (1) bekezdése alapján.

S z e g e d, 2009. június 3.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Kasza Ferenc sk.
táblabíró