

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tóth Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Frank József ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságnál P.20.386/2007. számon folytatott és a Győri Ítéltábla Pf.I.20.218/2008/4. 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.

Indokolás:

A felperes 1993. decemberében kötött házasságot a perben nem álló Gy.J. adóssal. A házastársak - a közös kérelmükre kiadott építési engedély alapján - 1996. tavaszán családi ház építésébe fogtak az adós kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott perbeli ingatlanon, amelyet a szomszédos, az adós vállalkozásának telephelyéül szolgáló ingatlanon átjárással lehetett megközelíteni. Az adós ellen 1999. január 6. napján kölcsön-, adó- valamint illetéktartozás behajtására végrehajtási eljárás indult. Az alperes a 2002. május 31. napján megtartott árverésen megvásárolta az említett ingatlant - amely az árverési hirdetmény szerint 10.768 m² telken 200 m² alapterületű „épülő lakóház” -, tulajdonjogát 2002. december 9-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes az árverést követően, 2002. augusztus 26. napján végrehajtási igénypert indított arra hivatkozással, hogy megszerezte az ingatlan 4/10 illetőségének a tulajdonjogát. A Győri Városi Bíróság P.22.204/2002/26. számú ítéletével megállapította, hogy a felperest az árverési vételár 4/10 része illeti meg, ezt meghaladóan a keresetet elutasította; a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2.Pf.21.095/2003/7. számú határozatával az ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyta. A kereset elutasításával zárultak a felperesnek és házastársának további, a végrehajtói

jogkörben okozott kár megtérítése, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított pereit.

A felperes a jelen perben a Ptk.120.§ (1) bekezdésére alapított keresetében eredetileg annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan 4/10 hányadán az alperes nem szerezhette tulajdonjogot, mert az illetőségnek ő a tulajdonosa. Az elsőfokú bíróság P.21.102/2005/11. számú ítéletével a keresetet elutasította. A fellebbezést benyújtó felperes a másodfokú eljárásban pontosította a keresetét: a Ptk.120.§ (1) bekezdésére alapítottan az ingatlan tulajdoni helyzetének rendezését kérte, mégpedig annak megállapítását, hogy a 4/100 illetőség tulajdonosa; tulajdonjogának bejegyzését és az alperes tulajdonjogának törlését is igényelte. Érvelése szerint az alperes nem jóhiszemű, mert nem tekintette meg sem az építési eljárás iratait, sem az ingatlant, ezért nem láthatta a helyszínen kihelyezett táblát, amely az építtetők személyéről is tájékoztatást adott. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A másodfokon eljáró ítélőtábla Pf.III.20.180/2006/9. számú végzésével hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság ítéletét. Döntését azzal indokolta, hogy a felperes igényt tarthatott házastársi vagyonközösség címén megszerzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, azonban az árverési vevő tulajdonszerzését megelőzően erre nem került sor. A Ptk.120.§ (1) bekezdésének megfelelően az árverés nem eredeti szerzőmód, az árverési vevő csak az adós tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogát szerezheti meg, azonban a Ptk. tulajdonszerzésre vonatkozó szabályait kiegészítik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5.§ (3)-(4) bekezdései, amelyek - meghatározott feltételek fennállása esetén - lehetővé teszik a „nem tulajdonostól való tulajdonszerzést”. Ezek a rendelkezések alaptalanná teszik az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző bejegyzési igényét, amennyiben az árverési vevő az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében és jóhiszeműen szerezte tulajdonjogát. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróságot - a bizonyítási teherrel kapcsolatos, a Pp.3.§ (3) bekezdésének megfelelő tájékoztatást követően - mindezek vizsgálatára utasította.

Az elsőfokú bíróság újabb ítéletével ismét elutasította a keresetet. Döntését azzal indokolta, hogy az alperes az Inyvtv.5.§ (3) bekezdése szerint jóhiszemű jogszerzőnek minősül, így az Inyvtv.5.§ (4) bekezdése értelmében vele szemben a felperes nem hivatkozhat jogszerzésre. A felperes álláspontjával ellentétben az alperes az árverést megelőzően nem rendelkezett betekintési joggal sem a végrehajtási eljárás, sem az építésügyi hatósági eljárás irataiba, hiszen nem minősült ügyfélnek. Az építési jogosultság nem jelenti azt, hogy a felperes az építési engedély alapján

„automatikusan” tulajdonjogot szerezne, az építésügyi eljárásban pedig nincsen lehetőség a tulajdonjogi viták rendezésére. Az árverési vevő nem köteles megtekinteni az ingatlant, s ha nem él ennek lehetőségével, nem válik rosszhiszeművé. Az alperes nem észlelhette a tájékoztató táblát (amelyet egyébként a bejárattól sem lehetett látni), az építkezés befejezését megelőzően pedig nincsen lehetőség a „művelési ág” megváltoztatására, hiszen a lakóépület még nem jött létre.

A másodfokon eljáró ítélőtábla helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, egyetértett annak indokaival és kihangsúlyozta: az alperes megfelel az Inyvtv.5.§ (3) bekezdésének utolsó fordulatába foglalt feltételeknek, a tőle elvárható gondosságot tanúsította, további vizsgálódást az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és az építkezés „látszólagos ellentéte” sem tett indokolttá. Az árverési vevőtől nem feltétlenül várható el, hogy megtekintse az ingatlant, azonban az alperes a jelen esetben ezt megtette, így a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy „ahogyan a megtekintés történt, abból az alperesnek tudnia kellett, hogy ... más ingatlan-nyilvántartási tulajdonos is felmerülhet”, ezt viszont a felperes nem bizonyította.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Változatlan álláspontja szerint a Ptk.120.§ (1) bekezdésének megfelelően a dolog tulajdonját még árverésen sem lehet „nem tulajdonostól” megszerezni. Az alperesnek tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós helyzetről, hiszen a bejegyzett „épület és udvar” nem szolgál lakóház nyilvántartására, ugyanakkor az árverési hirdetmény tartalmazta az „épülő lakóház” kitételt is és az alperesnek – amennyiben valóban megtekintette a helyszínt – látnia kellett a 70%-os készültségű lakóépületet és a tájékoztató táblát. Az alperes meg sem kísérelte az építésügyi iratok megtekintését, holott ellenőriznie kellett volna, hogy a tényleges tulajdoni viszonyok megfelelnek-e az ingatlan-nyilvántartási állapotnak. Mindezeket nem lehet a felperes terhére mérlegelni. Az árverési vevőnek saját érdeke, hogy megtekintse az árverésre kerülő ingatlant, az ennek elmulasztásából eredő hátrányok őt terhelik.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helytálló az ítélőtáblának a Pf.III.20.180/2006/9. számú hatályon kívül helyező végzésben kifejtett jogi álláspontja: az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége folytán és a forgalom biztonsága érdekében az Inyvtv.5.§ (4) bekezdése védelemben részesíti az

ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében és jóhiszeműen tulajdonjogot szerzőt; így - amennyiben e feltételeknek megfelel - az árverési vevőt is. E védelem következményeként az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti a jogát azzal szemben, akinek az előbbi feltételek fennállása mellett szerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az említett számú végzésnek megfelelően a megismételt eljárásban a bíróságoknak abban a kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy az alperes vonatkozásában teljesülnek-e az Inyvtv.5.§ (3)-(4) bekezdésébe foglalt feltételek. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban eleget tett a hatályon kívül helyező végzés utasításainak: feltárta a döntéshez szükséges tényeket és a rendelkezésére álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében - helyesen jutott arra a következtetésére, hogy az alperes jóhiszemű volt, nem tudott és - a tőle elvárható gondosság mellett - nem is kellett tudnia a felperes ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdoni igényéről.

Az alperes az ingatlan-nyilvántartás alapján kiállított, az abba bejegyzett jogokat tartalmazó, közokiratnak minősülő árverési hirdetményből szerzett tudomást a tulajdonos személyéről és szintén az árverési hirdetményből értesült arról, hogy a telken lakóház épül. Abból a tényből, hogy építkezés folyik, nem kellett arra következtetnie, hogy az ingatlan valóságos jogi állapota esetleg eltérhet a bejegyzettől. Helytállón mutattak rá a perben eljáró bíróságok, hogy az alperes - az árverési értékesítéskor még hatályos, az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) 3.§ (4) bekezdése értelmében - az építési hatósági eljárásban nem léphetett fel ügyfélként, nem illeték meg az ügyfél jogai, így az iratbetekintés joga sem, a végrehajtási eljárásba pedig az árverésen, ajánlatának megtételével kapcsolódott be, „egyéb érdekelt”-ként. A felülvizsgálati kérelem okfejtésével ellentétben az árverési vevőt nem terheli „ellenőrzési” kötelezettség: az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége miatt nem kell arról meggyőződnie, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok megfelelnek-e a valóságnak. Valóban nem bizonyított kétséget kizáróan az, hogy ha az alperes megtekintette a helyszínt - az árverésre kerülő ingatlan megközelítésének nehézségei ellenére - elolvashatta a kihelyezett táblát, s e bizonyítatlanság - a másodfokon eljáró ítélőtábla helytálló érvelése szerint - a felperes terhére esik.

A Pp.270.§ (2) bekezdésének valamint a Pp.275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1)

bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre. Az adott esetben azonban mindezek nem állapíthatók meg.

Mindezek szerint 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 felülvizsgálati eljárás költségeit az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperes viseli azzal, hogy a felülvizsgálattal kapcsolatban az alperesnek költsége nem merült fel, ezért ennek megtérítéséről a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2009. november 18.

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