

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.178/2008/3.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Rényi Miklós ügyvéd által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű és **(II.rendű felperes neve)** ugyanotti lakos II. rendű felpereseknek - a Dr. Tarr Ágnes ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű, a **(felszámoló szervezet neve, felszámolóbeztos neve, címe)** felszámoló által képviselt **(II:rendű alperes neve "f.a", címe)** alatti székhelyű II. rendű és a Holczer, Jákó & Boros Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Holczer Ferenc ügyvéd) által képviselt **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. január 21. napján kelt 22.P.21.782/2006/47. számú ítéletével szemben a felperesek részéről 48., az I. rendű alperes részéről 51., a III. rendű alperes részéről 52. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperes vizontkeresetét elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi és a vizontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

Az elsőfokú ítélet indokolását a másodfokú ítélet indokolásában írtak szerint **részben megváltoztatja.**

Az I. rendű alperes vizontkereseti eljárási illeték megfizetésére kötelezését mellőzi.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.000.000,- (Egymillió) Ft elsőfokú eljárási költséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg az I. rendű alperesnek 400.000,- (Négyszázezer) Ft, a III. rendű alperesnek 600.000,- (Hatszázézer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A felperesek által le nem rótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft és az I. rendű alperes által le nem rótt 5.000,- (Ötezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS:

A felperesek és az I. rendű alperes között 1994. májusában kölcsönszerződés jött létre, az I. rendű alperes a felperesek vállalkozásának beindításához 13.000.000,- Ft hitelt nyújtott. A kölcsön biztosítására jelzálogjogot alapítottak a felperesek tulajdonában álló **település neve** .../31. és .../32. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra. A jelzálogjogot a Csongrádi Körzeti Földhivatal az 52226/1994.05.20. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Az írásba foglalt kölcsönszerződésben 16.900.000,- Ft-os összeg szerepelt kamatkikötés nélkül.

A felperesek a vállalt határidő alatt a kölcsönt nem fizették vissza, hanem az I. rendű alperessel együtt felkeresték Dr. Tarr Ágnes ügyvédet, aki tartozáselismerő nyilatkozatot foglalt írásba. Ebben a felperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy 1994. augusztus 22. napjáig 16.900.000,- Ft-ot fizetnek meg az I. rendű alperesnek, továbbá 1994. augusztus 17. napjától a kifizetésig számítottan évi 20 % késedelmi kamatot. A tartozáselismerő nyilatkozat aláírására Bodorné **(közjegyző személyneve)** közjegyző előtt került sor, aki ezt záradékával tanúsította, továbbá azt is, hogy a nyilatkozatot tevő felperesek kijelentették, annak tartalma a valóságnak mindenben megfelel.

A felperesek a kölcsönt az újabb, általuk vállalt határidő alatt sem fizették vissza, ezért az I. rendű alperes 1994. október 31. napján biztosítási intézkedés elrendelése és a tartozáselismerő nyilatkozat végrehajtási záradékkal való ellátása iránti kérelmet terjesztett elő a Csongrádi Városi Bíróságon. A bíróság a Pk.50.385/1994/2. számú végzésével az ingatlanok zárlatát rendelte el, a Pk.50.387/1994. szám alatt pedig végrehajtási záradékkal látta el a tartozáselismerő nyilatkozatot. Az ennek alapján megindult végrehajtási eljárás során a jelzálogjoggal terhelt két ingatlan árverésre került. Az 1995. augusztus 10-re és szeptember 12-re kitűzött árverések sikertelenek voltak, majd az I. rendű alperes az 1995. szeptember 25-i árverésen megszerezte az ingatlanok tulajdonjogát 11-11 millió Ft-os, a becsérték 50 %-ában megállapított (beszámítási) vételáron a bejegyzett jogokkal terhelten. Ezt követően tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

A felperesek 2002. október 15. napján kérelmet nyújtottak be a Csongrádi Városi Bírósághoz, kérve a végrehajtási záradék törlését. Arra hivatkoztak, hogy a tartozáselismerés nem minősül közjegyzői okiratnak, ekként a záradék érvénytelen. Kérték az eredeti állapot helyreállítását. A Csongrádi Városi Bíróság a 2003. január 28. napján kelt Pk.50.387/1994/11/I. számú végzésével a végrehajtási záradékot törölte. A végzés jogerőre emelkedését követően a visszavégrehajtás iránti nemperes eljárásban Pk.50.387/1994/41/I. számú végzésével az I. rendű alperest arra kötelezte, hogy fizessen meg a felpereseknek 22.782.021,- Ft-ot. Az indokolás szerint az ingóságok visszaadására az I. rendű alperes nem kötelezhető, és az

ingatlanok vonatkozásában sem állítható vissza az eredeti állapot, mert a végrehajtási záradék ugyan jogszabályellenesen lett kiállítva, az árverési cselekmények azonban jogszerűnek minősülnek. A végzés ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, melynek eredményeként a Csongrád Megyei Bíróság az 1.Pkf.20.543/2004/1. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot új határozat hozatalára utasította. Indokolásában kifejtette, hogy a végrehajtási záradék törlése folytán, a törvénysértéssel elrendelt végrehajtási eljárás során foganatósított végrehajtási cselekményekhez - így az árveréshez sem - nem fűződhet jogi hatály. A hatálytalan végrehajtási cselekmények megsemmisítésére nincs szükség, azok külön határozati rendelkezés nélkül sem joghatályosak. A bíróságnak rendelkeznie kell viszont az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések vonatkozásában az eredeti állapot helyreállításáról, pénzegyenérték fizetésére a végrehajtást kérő tulajdonszerzés hiányában nem kötelezhető. Az új eljárásban a Csongrádi Városi Bíróság a 2004. december 6-án kelt Pk.50.387/1994/53/I. számú végzésével a visszvégrehajtást az I. rendű alperes kérelmére felfüggesztette, mert az I. rendű alperes pert indított a felperesek ellen 16.900.000,- Ft és járulékai megfizetése iránt. Ekkorra azonban a perbeli ingatlanokat a 2004. szeptember 13. napján megkötött adásvételi szerződéssel 18.000.000,- Ft vételárért eladta a II. rendű alperesnek, amely társaság azokat továbbértékesítési célból vásárolta meg. A vételárat kifizette a vevő, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert, majd a szerződési célnak megfelelően 2005. május 21. napján a II. rendű alperes az ingatlanokat továbbértékesítette a III. rendű alperesnek 28.125.000,- Ft-os vételáron. A vételár kifizetése ez esetben is megtörtént, a III. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 33769/2005.05.24. számú határozatával bejegyezte.

Az I. rendű alperes és a felperesek között kölcsön visszafizetése iránt a Csongrád Megyei Bíróságnál P.22.351/2004. szám alatt folyamatban volt perben ítéletével a bíróság kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 13 millió Ft-ot és kamatait. Az ítélet jogerőre emelkedett.

A felperesek módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az I. és II. rendű, valamint a II. és III. rendű alperesek között a perbeli ingatlanok vonatkozásában létrejött adásvételi szerződések érvénytelenek. Az eredeti állapot helyreállítását annyiban kérték, hogy a perbeli ingatlanokra a bíróság az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzéséről rendelkezzen. Arra hivatkoztak, hogy a végrehajtási árverés, amely alapján az I. rendű alperes tulajdonjogot szerzett, jogszerűtlen volt. Tulajdonszerzés hiányában a II. rendű alperes az I. rendű alperestől tulajdonjogot nem szerezhette, ugyanígy a III. rendű alperes sem a II. rendű alperestől. Előadták, hogy a bíróság a keresetüknek történő helyt adást követően lesz a visszvégrehajtási eljárásban abban a helyzetben, hogy az ő tulajdonjogukat ismételten visszajegyeztesse.

Az alperesek a módosított kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a felperesek ugyanezen jogának helyreállítását jogerős határozat nem rendelte el, mindegyik alperes érvényes jogcímmel rendelkezett a tulajdonjog megszerzésére. Ezen túl a II. és III. rendű alperesek jóhiszeműen, ellenérték fejében szereztek jogot, ezért a törlés feltételei nem állnak fenn, az eltelt jogvesztő határidőre is figyelemmel.

Az I. rendű alperes a felperesekkel szemben viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítása iránt, hogy az árverési vétel időpontjában a felpereseknek vele szemben a Csongrád Megyei Bíróság P.22.351/2004. számú eljárásában hozott jogerős ítélettel

megállapított összegű tőke és kamattartozása állt fenn, melynek erejéig beszámítási jogát az árverésen való tulajdonszerzések a felperesekkel, mint egyetemleges kötelezettekkel szemben jogszerűen gyakorolhatta. Hangsúlyozta, hogy a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset feltételei az ő vonatkozásában fennállnak, mivel jogainak megóvása szükséges, ugyanakkor marasztalást nem kérhet a követelés biztosítékát képező jelzálogjog visszajegyzésére a III. rendű alperes tulajdonjoga miatt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Rendelkezett a perfeljegyzés törléséről, az I-II. rendű felpereseket a III. rendű alperes javára 800.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan úgy rendelkezett, hogy a felek maguk viselik a perrel felmerült költségeiket. Az I. rendű alperest illetékfeljegyzési joga folytán 900.000,- Ft viszontkereseti eljárási illeték megfizetésére is kötelezte. Indokolásában kifejtette, hogy a felperesek 1994. augusztus 16-i tartozáselismerése nem közokirati formában készült, az nem felel meg a Pp. 195. § (1) bekezdésében írtaknak, mert nem közjegyző készítette, annak aláírása történt csupán meg előtte. A Vht. 21. § (1) bekezdése csak közokirat esetében ad lehetőséget végrehajtási záradékolásra, a teljes bizonyító erejű magánokiratnál nem, a záradékolás törvénysértő volt, ezért a végrehajtás elrendelése is annak minősül. A végrehajtási eljárás során történt árveréshez, mint végrehajtási cselekményhez nem fűződhet jogi hatály, az árverés érvénytelen. E következtetéseket az 1.Pkf.20.543/2004/1. sz. határozatában már a Csongrád Megyei Bíróság is levonta. Ennek volt következménye a Vht. 211. § (2) bekezdése szerinti végrehajtási záradéktörlés, amely a végrehajtás visszamenőleges hatályú megszűnéséhez vezetett. E miatt folyik a Vht. 56. § (2) bekezdése értelmében a visszavégrehajtás, amelyet a végrehajtást foganatosító bíróság eszközöl. Ennek során van lehetőség - egyéb feltételek fennállta esetén - az eredeti tulajdonjogi bejegyzés visszaállítására.

A felperesek által hivatkozott és az alperesek között létrejött adásvételi szerződések semmisek, mivel azok jogi okból lehetetlen szolgáltatásra irányultak (Ptk. 227. § (2) bekezdés). Az adásvétel ugyanis származékos jogszerzés, melynek lényege, hogy senki nem ruházhat át másra több jogot, mint amennyivel ő rendelkezik. Átruházással pedig csak az ingatlan tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. Tekintettel arra, hogy az árverés érvénytelen volt, az I. rendű alperes sem rendelkezett érvényes tulajdonjoggal a II. rendű alperessel történt szerződéskötéskor, mint ahogyan ezen okból a II. rendű alperes sem a III. rendű alperesre történt átruházáskor. A felperesek által kért módon az eredeti állapot helyreállításának azonban nincs helye, mert a II. és III. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot. Az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 63. § (2) bekezdése szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet

Pf.I.20.178/2008/3.szám

megindítani, ha a kézbesítés nem történt meg. Jelen esetben a 3 éves jogvesztő határidő többszörösen eltelt, mert az I. rendű alperes tulajdonjogát 1995. november 20-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Mindezekre figyelemmel a I. és II., illetőleg a II. és III. rendű alperesek között létrejött szerződéseket hatályossá nyilvánította. Kiemelte, hogy a felperesek és az I. rendű alperes viszonylatában további intézkedéseket nem

tehetett, mivel az érvénytelen árverés jogkövetkezményeire nem a Ptk. szerződésekre írt rendelkezései vonatkoznak, azokat a folyamatban lévő visszvégrehajtási eljárásban kell levonni. E per jelentősége a visszvégrehajtási eljárás szempontjából az, hogy az ingatlanoknak a felperesekhez történő visszajuttatására nincs mód, azt pénzben kell rendezni.

Alaptalannak ítélte az I. rendű alperes viszontkeresetét is, mivel az árverési értékesítés időpontjában végrehajtási záradékkal érvényesen ellátható okirat nem állt rendelkezésre, jogerős döntés pedig a felperesek kölcsöntartozásáról abban az időpontban még nem született. Ebből következően az I. rendű alperesnek olyan joga sem lehetett, amely miatt végrehajtási jog lett volna bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, így nem lehetett volna követelését az egyébként érvénytelen árverésnél az árverési vételárba beszámítania sem. A Vht. 150. § (1) bekezdése kimondja, hogy abban az esetben tarthatja vissza az árverési vevő az árverési vételárát, illetőleg azt a részét, amely a követelésnek a kielégítéséhez szükséges, ha az árverési vevőnek az adóssal szemben olyan követelése van, amelyre vonatkozóan a végrehajtási jog az elárverezett ingatlanra be van jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ítélet ellen a felperesek, az I. és a III. rendű alperesek éltek fellebbezéssel.

A felperesek fellebbezésükben - keresetüket megváltoztatva - a saját tulajdonjoguk visszajegyeztetését kérték.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellőzni kérte a végrehajtási cselekmények érvénytelenségével, a közte és a II. rendű alperes, valamint a II-III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések lehetetlen szolgáltatásra alapított érvénytelenségével kapcsolatos indokait. Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a viszontkeresetének történő helyt adást kért akként, hogy az ítélet tábla állapítsa meg, a Csongrád Megyei Bíróság P.22.351/2004/39. számú ítélete, mint közokirat szerint 1994. augusztus 16. napjától lejárt követelése végrehajtási eljárásban való érvényesítése folytán a perbeli ingatlanokra vonatkozó követelését a végrehajtási vételárba jogszerűen számíthatta be, és erre tekintettel a Csongrádi Városi Bíróság előtt folyó Pk.50.387/1994. számú visszvégrehajtási eljárás megszüntetésének van helye. Támadta az őt 900.000,- Ft viszontkereseti eljárási illeték fizetésére kötelező rendelkezést, annak leszállítását kérte, és a felpereseknek a javára szólóan elsőfokú eljárási költség megfizetésére történő kötelezését is. Előadta, hogy a keresetet elutasító rendelkezés indokolásában az elsőfokú bíróság által kifejtett - az előzményi nemperes eljárásban a Csongrád Megyei Bíróság hatályon kívül helyező végzéséből átvett - jogi álláspont a Vht. 211. § (2) bekezdése és a Vht. 56. § (2) bekezdése összefüggéséről és jogkövetkezményeiről téves és jogszabályellenes.

- 6 -

Az adásvételi szerződések érvénytelenségével kapcsolatosan előadta, hogy az árverési vevő az ingatlant a Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján eredeti szerződésmóddal szerzi meg, azzal a megszorító feltétellel, hogy az elárverezett ingatlan utolsó tulajdonosa valóban az adós volt. Az árverési vételre nem alkalmazhatóak a szerződésen alapuló szerzés szabályai, mivel tulajdonjoga nem a végrehajtást elszenvedőtől való szerzésen, hanem az árverésen, mint állami kényszeraktsón alapul. Ekként a Vht. 211. §-ának sem lehet jogkövetkezménye az árverés, mint hatósági kényszeraktus vonatkozásában a Ptk

érvénytelenségre vagy hatálytalanságra vonatkozó szabályainak alkalmazása. A jelen perben a felperesek nem terjesztettek elő sem a lehetetlen szolgáltatáson alapuló érvénytelenség jogcímén keresetet, de nem terjesztettek elő határozott kereseti kérelmet arra nézve sem, hogy az I-II. rendű alperesek, valamint a II-III. rendű alperesek között az eredeti állapot helyreállítása körében - saját javukra -, illetve az I. rendű, illetőleg a II. rendű alperes javára szólóan milyen marasztalást kérnek. Ennek alapján az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereset korlátain, amikor a lehetetlen szolgáltatásra irányadó szabályok szerint állapította meg az adásvételi szerződések érvénytelenségét. Erdemben is téves az érvénytelenség megállapítása, mivel a végrehajtási záradék törlése önmagában nem eredményezte a végrehajtási cselekmények érvénytelenségét.

A viszontkeresetével kapcsolatosan előadta, hogy az tartalmát tekintve nem volt más, mint a visszvégrehajtási eljárásra tekintettel előterjesztett végrehajtás megszüntetési kereset, és ekként kellett volna elbírálni. Álláspontja szerint visszvégrehajtásnak nincs helye, mert a felperesekkel szemben a javára jogerősen megítélt 13 millió Ft és járuléakai, mint lejárt követelések fedezetet nyújtottak a perbeli ingatlanok Vht. 158. §-a szerinti átvételéhez és e beszámítandó követelését érvényesíteni kívánja a visszvégrehajtási eljárás adósaként. Indokolta a viszontkereseti eljárási pertárgy értékkel és a perköltség megállapításával kapcsolatos eltérő jogi álláspontját is.

A III. rendű alperes fellebbezésében ugyancsak a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés indokolásának megváltoztatását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az I. rendű alperes az árverésen a végrehajtási záradék törlésére figyelemmel tulajdonjogot nem szerzett. Az árverésen való tulajdonszerzés ingatlan vonatkozásában eredeti szerzés, mert - bár az árverésen szerző tulajdonjoga az árverést szenvedő tulajdonjogára tekintettel keletkezik - azonban mégsem abból származik, hanem az árverésen, mint állami kényszeraktuson alapul. Álláspontja szerint az I. rendű alperes szerzésének hatálytalanságára csak akkor lehetne hivatkozni, ha a bíróság az árverést is - ilyen határozattal - megsemmisítette volna. E körben téves volt a Csongrád Megyei Bíróság határozatában kifejtett álláspont és az azt mindenben átvevő elsőfokú ítélet indokolásában kifejtettek is. Az árverés megsemmisítésére a mai napig nem került sor, a Csongrádi Városi Bíróság jogerős végzésével csak és kizárólag a végrehajtási záradékot törölte. Az árverés megsemmisítése hiányában az I. rendű alperes eredeti szerzése nem vitatható, így az I. rendű alperest az ingatlanok vonatkozásában tulajdonosnak kell tekinteni, a közte és a II. rendű alperes, valamint a II. és III. rendű alperes közötti szerződések sem lehetnek semmisek, mivel a tulajdonjog átruházásának semmilyen akadálya nem volt.

- 7 -

Pf.I.20.178/2008/3.szám

A felperesek fellebbezése alaptalan, keresetváltoztatásuk nem megengedett. Az I. rendű alperes fellebbezése részben, a III. rendű alperesé teljes egészében alapos.

A felperesek keresetükben tulajdoni igényt érvényesítettek, az ingatlanok eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotának helyreállítását, ezzel összefüggésben - az elsőfokú eljárás során - az I. rendű alperes tulajdonjogát kérték bejegyezni. Fellebbezésükben a keresetüket a saját tulajdonjoguk visszajegyzése érdekében megváltoztatták, a keresetváltoztatásnak azonban nem álltak fenn a Pp. 247. § (1) bekezdés a)-c) pontjában írt feltételei. A

másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet, és nincs helye a másodfokú eljárásban új kereset indításának. A felperesek fellebbezése kifejezetten új kereseti kérelem, amelynek előterjesztésére az elsőfokú ítélet elleni fellebbezés formájában törvényes lehetőség nincs.

Az elsőfokú eljárás során előterjesztett módosított kereseti kérelmet - érdemét tekintve - a bíróság helytállóan utasította el.

A bírósági végrehajtás során az I. rendű alperes nem a felperesekkel, mint adósokkal kötött szerződést, hanem az árverési vevő I. rendű alperes tulajdoni megszerzése egy önálló jogcímen, a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerinti hatósági árverésen alapult. Mindebből következik, hogy a Vht. árverésre vonatkozó szabályai sérelme esetén a Ptk-nak a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó rendelkezései, jelen esetben a szerződés érvénytelenségével, hatálytalanságával kapcsolatos szabályai nem alkalmazhatóak. Az eredeti állapot helyreállítására akkor kerülhet sor, ha a bíróság a végrehajtási eljárás során előterjesztett jogorvoslat következtében a végrehajtási cselekményt - az árverést - határozattal megsemmisíti (Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.365/2003. számú eseti döntés, közzétéve: Bírósági Döntések Tára 2004/3/33., Ítéltáblai Határozatok 2004/1/29. szám).

A perbeli esetben a Csongrádi Városi Bíróság a Pk.50.387/1994/11/I. számú végzésével kizárólag a végrehajtási záradékot törölte, magát a végrehajtási cselekményt - az árverést - nem semmisítette meg. A visszvégrehajtási eljárás során másodfokon eljáró Csongrád Megyei Bíróság az 1.Pkf.20.543/2004/1. számú határozatában azt fejtette ki, hogy a végrehajtási záradék törlése folytán a törvénysértéssel elrendelt végrehajtási eljárásban foganatosított végrehajtási cselekményekhez, így az árveréshez sem fűződhet jogi hatály. A hatálytalan végrehajtási cselekmények megsemmisítésére eszerint nincs szükség, ugyanakkor a bíróságnak rendelkeznie kell az eredeti (ingatlan-nyilvántartási) tulajdonjogi bejegyzések visszaállítása iránt; „pénzgyenérték” megfizetésére a végrehajtást kérő (I. rendű alperes) nem kötelezhető a tulajdonszerzés hiányára tekintettel.

Ezt a jogi álláspontot tartalmazza a jelen elsőfokú ítélet indokolása is, amelyet az I. és III. rendű alperesek fellebbezéssel támadtak.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolásának ide vonatkozó részét (és a megelőző Csongrád megyei bírósági határozatban írtakat) nem osztja, a fellebbezések alaposak.

Abból, hogy a törvénysértéssel elrendelt végrehajtási eljárás lefolytatása során foganatosított végrehajtási cselekményekhez - árveréshez - nem fűződhet jogi hatály, nem az következik, hogy a végrehajtási cselekmény megsemmisítésére szükség nincsen, hanem éppen ellenkezőleg az ilyen végrehajtási cselekményt - az árverést - a bíróságnak határozattal kell megsemmisítenie. A törvénysértő végrehajtási eljárás végrehajtási cselekményét a bíróság külön döntéssel semmisíti meg, éppen a bíróság (és nem a felek) van abban a helyzetben, hogy jogorvoslat folytán a határozata rendelkező részében a törvénysértő végrehajtási eljárás jogkövetkezményeit levonja. A törvénysértő végrehajtási cselekmény nem a törvény erejénél fogva (ipso iure) veszti el a hozzá fűződő joghatásokat, hanem akkor, ha erre irányuló, megfelelő időben előterjesztett végrehajtási jogorvoslat (kifogás) eredményeként a végrehajtási cselekményt - árverést - a bíróság konstitutív hatályú határozattal megsemmisíti. A végrehajtási jogorvoslat elmulasztása, vagy ilyen bírósági határozat hiányában az egyébként törvénysértő végrehajtási

cselekményhez fűződő joghatások fennmaradnak. Az árverés megsemmisítése hiányában az eredeti tulajdonjogi bejegyzés visszaállítására nincs lehetőség, az árverési vevő megszerzett tulajdonjoga nem enyészett el.

A tulajdonjogi igény az I. rendű alperessel szemben egyébként sem a visszvégrehajtás iránti peren kívüli eljárásban érvényesíthető, mivel a visszvégrehajtás a végrehajtást kérő ellen, az ilyen minőségében részére behajtott összeg visszafizetése iránt folyhat. Az I. rendű alperes a végrehajtási árverésen az ingatlant nem mint végrehajtást kérő, hanem - teljesen más jogi pozícióban - mint árverési vevő szerezte meg. Éppen ezért: az árverés megsemmisítése a törvénysértő végrehajtási eljárással szemben jogorvoslati eljárásban lehetséges, a tulajdonjog visszajegyzése - eredeti állapot - azonban nem a visszvégrehajtási (peren kívüli) eljárásban, hanem külön perben történhet. A visszvégrehajtási eljárásban ugyanis a végrehajtást kérő szerepel, nem az árverési vevő (és további esetleges vevők), és ebből a szempontból közömbös, hogy adott esetben az árverési vevő személyében éppen a végrehajtást kérő volt.

A tulajdonjogi eredeti állapot - az árverés megsemmisítése esetén - tehát külön perben lehetséges, valójában ez éppen a jelen per. A felperesek azonban keresetet a saját tulajdonjuk helyreállítása iránt nem terjesztettek elő, mert - az előzőekben kifejtettek miatt tévesen - az I. rendű alperes javára visszajegyzett tulajdonjogot a visszvégrehajtási eljárásban kívánták a saját részükre visszajegyeztetni.

Amennyiben az árverés megsemmisítésre került volna, az I. rendű alperes - árverési vevő - tulajdonjogot érvényes hatósági aktus hiányában nem szerzett; így a II., majd a III. rendű alperes javára történt további adásvételek - az eladók tulajdonjogot nem ruházhattak át, mivel tulajdonjogot nem szereztek - érvénytelenek lettek volna. Ezzel kapcsolatos részében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása helytálló.

Az árverés megsemmisítése esetén az árverési vevő - jóhiszeműségétől függetlenül - a tulajdonjogot nem szerzi meg, mint ahogy a szerződés semmissége esetén a jóhiszemű vevő sem szerezheti meg a tulajdonjogot. Az eredeti állapot helyreállítása ingatlanok esetében azonban csak a törlési per feltételei szerint történhet, a további szerzők - jóhiszeműségük esetén - nem tulajdonostól is tulajdonhoz juthatnak a jogvesztő határidő leteltével.

Pf.I.20.178/2008/3.szám

A megsemmisítés elmaradásának azért nincs már jelentősége, mert az érvénytelen szerződések jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása nem lett volna elrendelhető. Az elsőfokú bíróság e vonatkozásban az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával fejtette ki: az érvénytelenség folytán az eredeti állapot helyreállítása továbbértékesítés esetén akkor rendelhető el, ha a kereset kielégíti a törlési kereset törvényi feltételeit (Inyvt. 63. § (2) bekezdés). A perbeli esetben a jogszabályban írt határidő évekkal ezelőtt lejárt, a II., majd a III. rendű alperesek az I. rendű alperestől megszerezték a tulajdonjogot, amelynek visszakövetelésére mód nincs. A szerződések hatályossá nyilvánítása szükségtelen volt, annál is inkább, mert erre vonatkozóan keresetet (viszontkeresetet) egyik peres fél sem terjesztett elő, erre a felpereseknek kereshetőségük sincs.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a fentiek szerint megváltoztatta az eltérő indokok mellőzésével.

Az I. rendű alperesnek a viszontkeresetét elutasító ítéleti rendelkezéssel szemben benyújtott fellebbezése az alábbiak szerint alaptalan.

A viszontkeresetben kért tartalommal még kereset sem terjeszthető elő, mert a Pp. 123. §-ában szabályozott megállapítási kereset egyetlen törvényi feltétele sem áll fenn. A viszontkereset előterjesztésének törvényi feltételei pedig ennél is szigorúbbak. A Pp. 147. § (1) bekezdése szerint viszontkereset csak akkor indítható, ha az ekként érvényesíteni kívánt jog a felperes keresetével azonos vagy azzal összefüggő jogviszonyból ered, vagy a viszontkereset tárgyául szolgáló követelés a felperes követelésével szemben beszámításra alkalmas. Az I. rendű alperes viszontkeresete ezen anyagi jogi feltételeknek nem felel meg, tartalma szerint olyan megállapítást kért, amely a jelen perben hozott másodfokú határozattal kötelező rendelkezéseket tartalmazna a Csongrádi Városi Bíróság előtt felfüggesztett, de folyamatban lévő Pk.50.387/1994. számú eljárásban az ott meghozatalra kerülő érdemi határozatra. Erre sem kereset, sem viszontkereset előterjesztése esetén sincs törvényes lehetőség.

Ezért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasító rendelkezését a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

Megjegyzésre érdemes azonban, az I. rendű alperes jogszerű követelését végrehajtható határozat, a Csongrád Megyei Bíróság 22.P.22.351/2004/39. számú jogerős ítélete tartalmazza, amelyre - a másodfokú eljárás során tett nyilatkozata szerint - már végrehajtási lap kiállítását kérte. Ebben - feltehetőleg - olyan összeg erejéig kéri a végrehajtási eljárás megindítását a felperesekkel szemben, amilyen összeg a javára megítélt követelésből - bármilyen formában (pl. ingatlanok, ingóságok ellenértéke) - még nem térült meg. A visszavégrehajtási eljárásban csak olyan összeg visszafizetésére lenne kötelezhető, amely a megítélt, jogos követelését meghaladóan került behajtásra a felperesektől, más szóval: a végrehajtható határozaton alapuló követelését beszámíthatja a „pénzbeli egyenérték visszafizetési” kötelezettségébe (Ptk. 297. § (4) bekezdés).

Az I. rendű alperes elsőfokú eljárási költséget támadó fellebbezése részben alapos. A felperesek a közte és a II. rendű, továbbá a II. és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségére hivatkozva kérték az eredeti állapot helyreállítását. Ilyen tárgyú perekben a pertárgy értékeként a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás értékét kell figyelembe venni (Bírósági Határozatok 1997/8/411., 2001/3/132. számú eseti döntések). Az I. rendű alperes szempontjából, rá vonatkozóan a pertárgy értéket tekintve a közte és a II. rendű alperes között 2004. szeptember 13-án létrejött adásvételi szerződés bír jelentőséggel, amelyben a vételárat 18 millió Ft-ban határozták meg. Viszontkeresetét már az elsőfokú bíróságnak érdemi vizsgálat nélkül el kellett volna utasítania, amely rendelkezés egy tekintet alá esik a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításával, amikor az ellenérdekű fél javára perköltség nem állapítható meg (A Polgár i perrendtartás magyarázata Comp Lex Kiadó 2007. 523. oldal, Bírósági Határozatok 1983/5/198/II.). Mindezekből következik, hogy az I. rendű alperes 18 millió Ft vonatkozásában lett pernyertes, az elsőfokú eljárásban őt megillető perköltséget

ezen összeg alapulvételével meghatározva a 41/2003. (XII.19.) IM rendelettel módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján 1 millió Ft elsőfokú eljárási költség illeti meg.

Viszontkeresete érdemi vizsgálat nélküli elutasítása folytán illeték fizetésére az 1990. évi XCIII. törvény 57. § (1) bekezdés a) pontja értelmében nem kötelezhető.

Az ítélet tábla mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezte és a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Az elsőfokú ítélet indokolását a másodfokú ítélet indokolásában írtak szerint részben megváltoztatta, az I. rendű alperes viszontkereseti eljárási illeték fizetésére kötelezését mellőzte és a felpereseket kötelezte, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.000.000,- Ft elsőfokú eljárási költséget. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes javára 400.000,- Ft, a III. rendű alperes javára 600.000,- Ft másodfokú eljárási költség fizetésére kötelezte, amelynek összegét a 41/2003. (XII.19.) IM rendelettel módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozott meg.

A felperesek költségmentessége folytán a le nem rótt 900.000,- Ft és az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 5.000,- Ft fellebbezési eljárási illeték a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Szeged, 2008. szeptember hó 12. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Szűts Károlyné dr.sk.
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.
táblabíró