

**Ingtalanok esetében az árverési vétel útján való tulajdonszerzés nem eredeti szerzőmód, az árverési vevő csak az adós tulajdonát képező ingatlanra szerez tulajdonjogot.**

**Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályokat azonban kiegészítik az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések: az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.**

*Ptk. 120. § (1) bek., 1997. évi CXLI törvény (Inyvtv.) 5. § (4) bek.*

### **Győri Ítéltábla Pf.III.20.180/2006/9. szám**

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Ítéleti tényállásában megállapította, hogy a felperesi tulajdoni igény tárgyát képező perbeli ingatlan korábban az ingatlan-nyilvántartás szerint 1/1 arányban a felperes házastársa tulajdonát képezte. A felperes házastársával szemben végrehajtási eljárás indult, melynek keretében sor került az ingatlan lefoglalására, 2002. május 31. napján pedig az árverés útján való értékesítésére. Az ingatlan tulajdonjogát az árverésen az alperes szerezte meg. A felperes 2002. augusztus 26. napján - az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett 4/10-ed tulajdoni hányadára hivatkozással - végrehajtási igényperrel indított. A városi bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperest az ingatlan árverési értékesítéséből befolyt vételár 4/10-e illeti meg, ezt meghaladóan a keresetét elutasította. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

Az árverési értékesítésből befolyt vételárat 2004. július 15-én a felperes és házastársa részére átutalták, az alperes tulajdonjogát pedig árverési vétel jogcímén 2002. december 9-én az ingatlan nyilvántartásba bejegyezték.

Az elutasító ítélet indokolásában megyei bíróság rámutatott arra, hogy az elsőfokú eljárás során az alperes a felperes – az árverést megelőzően szerzett – 4/10-ed tulajdoni illetőségét nem vitatta, ezért az elsőfokú bíróság csupán azt vizsgálta, van-e jogi lehetőség a felperesi tulajdonszerzés megállapítására, és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

Az alperesi érveléssel szemben kifejtette, hogy a végrehajtási igényperben hozott korábbi döntés e körben ítélt dolgot nem képez.

Az elsőfokú bíróság helytállónak ítélte azt a felperesi hivatkozást, hogy az árverési vétel ingatlan esetében nem eredeti szerzőmód. Kifejtette ugyanakkor, hogy bár az igényper nem előkérdése a jelen pernek, a két eljárás tárgyának összefüggése, az igényérvényesítés módja a felperesi kereseti kérelmet alaptalanná teszi.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperesi tulajdonjogi igény érvényesítésére a polgári eljárásjogi és anyagi jogi szabályok két lehetőséget kínálnak: az igényper Pp.

371-383. §-ban szabályozott lehetőségét, valamint az általános szabályok szerinti, a Ptk. 120. §-án alapuló tulajdonjog megállapítása iránti pert. Az igényper a foglalás feloldására irányul, a tulajdonjog megállapítására ez a per kategória nem alkalmas. Az igényper nem előkérdése a Ptk. 120. §-án alapuló tulajdonjog megállapítása iránti pernek. Ezen túlmenően, ha a tulajdonos nem indít igénypert, ez nem zárja ki, hogy utóbb tulajdonjog megállapítása iránt pert indítson. A tulajdonosnak választási lehetősége van, milyen pert kíván indítani, választási jogában nem korlátozható. Ez a döntési szabadság az igényérvényesítés módját illetően azonban nem vezethet oda, hogy az igényper szerinti ellenértékre jogosult felperesnek ugyanazon vagyontárgyra utóbb a tulajdonjoga is megállapításra kerüljön.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy felperes az igényper megindításakor tisztában volt a perbeli ingatlan végrehajtás útján megtörtént értékesítésével. Tudnia kellett arról, hogy keresetének eredményessége esetén vételárhoz fog jutni. Választási lehetősége volt, hogy az árverési vevővel szemben tulajdonjog megállapítását kéri, vagy a végrehajtást kérők és a házastársa ellen igénypert indít. A felperes az utóbbi választotta, döntési jogával azonban nem élhet vissza úgy, hogy különböző személyektől ugyanazon dologért vételárat is kap és azon tulajdonjogot is szerez.

A felperes az ítélet ellen fellebbezést terjesztett elő, kérve annak megváltoztatását. Álláspontja szerint a megyei bíróság a felperesi kereseti kérelmet tévesen értelmezte, ezért megalapozatlan döntést hozott. A felperes ugyanis nem annak megállapítását kérte, hogy a perbeli tulajdoni hányad tulajdonjogát az árverési vevőtől megszerezte, illetőleg visszaszerezte. Ezzel szemben annak kimondását kívánta keresetével elérni, hogy érvényes tulajdonszerzési jogcím hiányában az alperes nem szerzett tulajdonjogot azon a 4/10-ed illetőségen, amely az árverés megtartása előtt – az alperes által sem vitatottan – a felperes tulajdona volt. A kereseti kérelem eldöntése körében a bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy az árverési vevő az árveréssel megszerezte-e a felperes tulajdoni illetőségét.

A fellebbezési érvelés szerint a kereseti kérelemről való döntéshozatalhoz csupán annak megállapítása szükséges, hogy az árverés előtt a felperes tulajdonosa volt-e az ingatlan hányadnak. Tekintettel arra, hogy ezt a tényt az alperes nem vitatta, így a Ptk. 120. §-a értelmében az árveréssel tulajdonjoga nem keletkezett.

Utalt arra, hogy az igényperben nem az árverési vételárat, hanem az ingatlan foglalás alóli feloldását kérte, fellebbezése is erre terjedt ki.

A felperes megítélése szerint a megyei bíróság tévedett, amikor arra a megállapításra jutott, hogy a felperesnek vagylagos választási lehetősége volt a szerint, hogy tulajdonjog megállapítását kéri vagy igénypert indít. Az igények nem vagylagos viszonyban állnak egymással, nem ugyanarra a jogi célra irányulnak, nem is azonos személyekkel szemben érvényesíthetőek. Az igényperrel megszerzett vételárra azért is volt szüksége, hogy az árverési vevő felé a felperesi hányadra eső vételárral el tudjon számolni.

A fellebbezési tárgyaláson a fellebbezési kérelmét pontosítva annak megállapítását kérte, hogy a felperes a perbeli ingatlan 4/10-ed tulajdoni hányadának tulajdonosa, mert az alperes érvényesen, árverési vétel jogcímén tulajdonjogot nem szerezhett. Kérte a földhivatal megkeresését az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az ítéletábra a másodfokú eljárás során a felperesi fellebbezésben előadottakra figyelemmel elsődlegesen a jelen perrel érvényesíteni kívánt felperesi kereset tényleges tartalmát tisztázta. Ennek során a felperest a fellebbezési tárgyaláson keresetének pontosítására hívta fel. Megállapította, hogy a felperesi kereseti kérelem nem csupán nemleges megállapításra, hanem a perbeli ingatlan tulajdoni helyzetének ingatan-nyilvántartási rendezésére, az alperesi hányad törlésére és a felperesi tulajdoni illetőségnek az ingatan-nyilvántartásba való bejegyzésére is irányul.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, mely szerint a felperesi kereset teljesíthetőségét az egyes pertípusokkal érvényesíteni kívánt igények párhuzamossága és ekként az igényérvényesítési módok kétszeres eredményessége zárja ki, nem osztotta.

A felperesi keresetet a korábbi végrehajtási igényperben és a jelen perben előterjesztett kereseti kérelmek párhuzamossága nem teszi alaptalanná, hiszen éppen az elsőfokú bíróság mutatott rá helytállóan ítéletében, hogy az egyes eljárások – az érvényesíteni kívánt igények különbözőségéből eredően – egymástól függetlenül, önállóan is megindíthatóak.

Az ítéletábra – az elsőfokú ítélet jogi indokolásától eltérően – elsődlegesen a Ptk. 120. §-ában szabályozott árverési vételnek a tulajdonszerzés ingatan-nyilvántartási rendelkezéseivel való kapcsolatát vizsgálta.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 116. § (1) bekezdése szerint ha az ingatlan tulajdonos a tulajdonjogot ingatan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatan-nyilvántartás feltüntesse.

A peres felek által nem vitatottan a felperes igényt tarthatott a házastársi vagyonszövetség címén megszerzett tulajdonjoga ingatan-nyilvántartási bejegyzésére, erre azonban az árverési vevő tulajdonszerzését, és annak bejegyzését megelőzően nem került sor.

Helytállóan hivatkozik az elsőfokú bíróság arra, hogy a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint ingatlanok esetében az árverési vétel útján való tulajdonszerzés nem eredeti szerzőmód, az árverési vevő *csak az adós tulajdonát* képező ingatlanra, a vételár kifizetése után, és tulajdonjogának az ingatan-nyilvántartásba való bejegyzésével szerez tulajdonjogot.

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó Ptk.-beli szabályokat azonban kiegészítik a tulajdonjog megszerzésére, átszállására, bejegyzésére vonatkozó ingatan-nyilvántartási rendelkezések.

Az ingatan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Inyvtv.) 5. § (4) bekezdése értelmében az ingatan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. (Inytv. 5. § (3) bekezdése)

A hivatkozott rendelkezés – az abban meghatározott feltételek fennállása esetén – lehetővé teszi tehát a nem tulajdonostól való tulajdonszerzést, áttörve ezzel a „nemo plus juris” elvét. (Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.300/2005/5., Legfelsőbb Bíróság Gfv.XI.30.216/2006/10.) A rendelkezés alaptalanná teszi az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy tulajdonjog bejegyzésére irányuló igényét, amennyiben megállapítható, hogy a tulajdonjogot szerző másik fél (jelen esetben az árverési vevő) tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezte.

Az elsőfokú bíróság – eltérő jogi álláspontja következtében – nem vizsgálta, hogy az Inytv. 5. § (4) bekezdésében foglalt feltételek az alperes tekintetében fennállnak-e, azaz jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerezte-e meg tulajdonjogát árverési vétel útján. Ennek következtében elmulasztotta a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint tájékoztatni a feleket a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú határozat érdemi felülbírálatra nem alkalmas, ezért a Pp. 252. § (2) bekezdése alkalmazásával annak hatályon kívül helyezéséről határozott.

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak szerint tájékoztatnia kell a felperest, hogy - az Inytv. 5. § (3) és (5) bekezdései értelmében - őt terheli annak bizonyítása: az alperes tulajdonszerzése során nem volt jóhiszemű, mert tudott, vagy kellő gondosság tanúsítása mellett tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós helyzetről. Fel kell hívnia a felperest bizonyítékai csatolására, bizonyítási indítványai előterjesztésére. A jogkövetkezmények megjelölése mellett figyelmeztetnie kell továbbá a felperest a bizonyítatlanság sikertelenségének következményeire.