

Az Alkotmánybíróság részére
A Budai Központi Kerületi Bíróság,
mint elsőfokú bíróság útján
1021 Budapest, Budakeszi út 51/B.
1525 Budapest, Pf.: 223.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/789-0/2013.
Érkezett:	2013 MÁJ 21.
Példány:	41
Melléklet:	3 db
Kezelőiroda:	P-1

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [REDACTED], mint a lenti perben szereplő II. rendű alperes B-Vision Kft. ügyvezetője – a csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm, a Dr. Barta Tímea Ügyvédi Iroda (Dr. Barta Tímea ügyvéd; 2051 Biatorbágy, Ország út 2.) útján – az Alaptörvény 24. cikk (2) bek. d) pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény 27.§ a)-b) pontja alapján az alábbi

alkotmányjogi panasz indítványt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.460/2012/10. számú ítéletének – beleértve a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 43.Pf.638.083/2011/2. számú ítéletét, valamint a Budai Központi Kerületi Bíróság, mint elsőfokú bíróság 19.P.21016/2009. számú ítéletét – Alaptörvény-ellenességét, és semmisítse meg azokat, mivel az sérti az Alaptörvénynek az akkori Alkotmánynak a beadvány 2. pontjában felsorolt rendelkezéseit.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy mondja ki, hogy az árverési vevő tulajdonjoga sérthetetlen, ha az árverés jogerőre emelkedik.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy mondja ki, hogy nem következik a vevő rosszhiszeműsége abból, hogy megvesz egy perfeljegyzéses ingatlant.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy mondja ki, hogy Alaptörvény-ellenes, ha a másodfokú bíróság nem dönt a fellebbezésben szereplő kérelmekről, és ezt a Kúria döntése nem pótolhatja.

Kérem az elsőfokon eljáró bíróságot, hogy az ítélet végrehajtását az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig az Abtv. 53. § (4) bekezdése, illetve a Pp. 359/C. § (1) bekezdése alapján függeszse fel.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy hívja fel az elsőfokon eljáró bíróságot az ítélet végrehajtásának felfüggesztésére a Pp. 359/C. § (2) bekezdése alapján.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

I. A megsemmisíteni kért jogszabályi rendelkezés(ek), bírói döntések megnevezése, a határidő-számításhoz szükséges adatok közlése (a jogerős ítélet kézhezvételének időpontja stb.):

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.460/2012/10. számú ítélete

Az ítélet átvételének időpontja: 2013.03.12.

Az alkotmányjogi panasz beadásának határideje (60 nap): 2013.05.11

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 43.Pf.638.083/2011/2. számú ítélete

A Budai Központi Kerületi Bíróság, mint elsőfokú bíróság 19.P.21016/2009. számú ítélete

II. Az Alaptörvényben biztosított jog megnevezése:

B) cikk (1) bekezdés (jogállamiság, jogbiztonság)

R) cikk (2) bekezdés (a jogszabályok mindenkire kötelezőek),

I. cikk (1) bekezdés (alapvető jogok tiszteletben tartása),

I. cikk (2) bekezdés (alapvető jogok elismerése),

II. cikk (emberi méltósághoz való jog)

IV. cikk (1) bekezdés (szabad cselekvéshez való jog)

VI. cikk (1) bekezdés (jó hírnévhez való jog)

XII. cikk (1) bekezdés (vállalkozáshoz való jog)

XIII. cikk (1) bekezdés (tulajdonhoz való jog)

XV. cikk (1) bekezdés (törvény előtti egyenlőség)

XV. cikk (2) bekezdés (megkülönböztetés tilalma)

XX. cikk (1) bekezdés (lelki egészséghez való jog)

XXIV. cikk (1) bekezdés (ügyintézés részrehajlás nélkül, tisztességes módon)

XXVIII. cikk (1) bekezdés (pártatlan bíróság, tisztességes tárgyalás)

XXVIII. cikk (2) bekezdés (ártatlanság védelme)

XXVIII. cikk (7) bekezdés (jogorvoslathoz való jog)

25. cikk (1) bekezdés (a bíróság feladata az igazság szolgáltatása)

25. cikk (3) bekezdés (a Kúria biztosítja a jogalkalmazás egységét)

26. cikk (1) bekezdés (a bírák alá vannak rendelve a törvénynek)

26. cikk (1) bekezdés (a bírák ítélkezési tevékenységükben nem utasíthatók)

28. cikk (a bíróság a jogszabályt azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezi)

Régi Alkotmány

50. § (3) A bírák függetlenek és csak a törvénynek vannak alárendelve

57. § (2) bekezdés (ártatlanság védelme)

III. A közvetlen érintettség kifejtése (az eljárás megindításának indokai, az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényege, bírói döntés esetén a pertörténet röviden, az ügyben hozott bírói döntések stb.):

A pertörténet röviden:

Egyszerre több eljárás is folyamatban volt:

- ez a per
- az önálló bírósági végrehajtó eljárása, ami a hatósági ingatlanárverés volt
- az árverést követően a perfeljegyzés törlése

A felperes jogelődje, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő 2002.06.24-én ügyvéd előtt adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra.

A felperes jogelődje 2003.07.23-án keresetlevelet nyújtott be az I. rendű alperes ellen a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. A perindítás ténye a tulajdoni lapra feljegyzésre került.

Az elsőfokú bíróság 2008.01.04-én az ítéletében a szerződést érvényessé nyilvánította (régí elsőfokú ítélet).

Eközben az I. rendű alperes ellen végrehajtás folyt az adósságai miatt, aminek következtében az illetékes bírósági végrehajtó a perbeli ingatlant végrehajtás alá vonta, és erről a perfeljegyzés jogosultját értesítette.

2008.01.17-én – 2 héttel azután, hogy a bíróság nem jogerősen a felperes és az I. rendű alperes szerződését érvényesnek nyilvánította, és ezzel az I. rendű alperest tulajdonában megerősítette – hatósági árverésen értékesítette. Az árverési vevő a cégünk (II. rendű alperes) lett. Az árverési jegyzőkönyv kiállítása, a vételár kifizetése és a birtokba bocsátást követően a II. rendű alperes árverési vevő tulajdonjoga – a végrehajtó és a földhivatal közötti kisebb vita után – a törvénynek megfelelően a pertől független hatállyal bejegyzésre került a tulajdoni lapra.

Az árverés ellen kifogást senki sem nyújtott be, a felperes sem. A határidő letelte után az árverés jogerőre emelkedett.

A végrehajtó kérte a földhivatalt, hogy törölje a perfeljegyzést a tulajdoni lapról. A földhivatal ennek nem tett eleget. Ismételt sikertelen kérés után a végrehajtó pert indított a földhivatal ellen a perfeljegyzés törlésére.

2011.01.07-én a Fővárosi Bíróság az 1.K.33074/2010/3. sz. ítéletében jogerősen elrendelte a perfeljegyzés törlését. A földhivatal továbbra sem hajtotta végre a jogerős ítéletet, hanem a Kúriához fordult felülvizsgálatért.

2009.02.20-án a régi elsőfokú ítéletet a felperes fellebbezése folytán a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte, és új eljárásra utasította az elsőfokú bíróságot.

2011.05.19-én az elsőfokú bíróság új ítéletet hozott. Ebben érvénytelennek nyilvánította a szerződést. Az ítélet nem vette tudomásul a Fővárosi Bíróságnak az akkor még hatályban volt jogerős ítéletét a perfeljegyzés törléséről. Az ítélet nem vonta le a jogerős hatósági árverés jogkövetkezményét, hanem helyette az ingatlan tulajdonjogát elvette az árverési vevőtől. A II. rendű alperes árverési vevőnek visszajáró vételárról nem rendelkezett, sőt újabb pénzeket ítélt meg az I. rendű alperes javára.

2011.11.15-én a Kúria hatályon kívül helyezte a perfeljegyzés törléséről szóló jogerős ítéletet, nem engedte törölni a perfeljegyzést. Az indoklás szerint bár eredeti tulajdonszerzés történt, a perfeljegyzés nem jog, hanem tény, amit nem lehet törölni a per befejeződéséig.

Az elsőfokú tulajdonjogi ítélet elleni fellebbezésekre 2011.11.30-án a Fővárosi Bíróság a 43.Pf.638.083/2011/2 sz. jogerős ítéletében úgy rendelkezett, hogy a II. rendű alperes árverési vevőt nem illeti meg a fellebbezés joga a szerződést érvénytelennek nyilvánító elsőfokú ítélet ellen. Az eredeti tulajdonszerzést eredményező hatósági ingatlanárverés jogkövetkezményét nem alkalmazta, helyette a Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó részét alkalmazta.

2013.01.15-én a Kúria a felülvizsgálati eljárásban helybenhagyta a jogerős tulajdonjogi ítéletet. Álláspontja szerint, bár a II. rendű alperest megilleti a fellebbezéshez való jog, az nem lényeges eljárásjogi szabálysértés, hogy azt a másodfokú bíróság nem biztosította a számára. Szerinte nem lényeges eljárásjogi szabálysértés, hogy a fellebbezési eljárásban nem került felülmérlegelésre a szerződés érvénytelenségéhez vezető bizonyítékok mérlegelése és a logikai következtetések levonása. Az első- és másodfokú ítéletben szereplő eljárási illeték alapját mindenféle indoklás nélkül a többszörösére emelte. A Kúria sem gondolta úgy, hogy az érvényes árverés jogkövetkezményét érintetlenül kellene hagyni.

IV. Indokolás arra nézve, hogy a sérelmezett jogszabály, jogszabályi rendelkezés, bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezésével:

1.

A felperes jogszerűen nem vitathatja az ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperes árverési vevővel szemben. Ezt a Pp. 229. § (1) bekezdése is, valamint az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése is külön-külön, egymástól függetlenül kizárja. Az Inyvtv. 62. § (1) bek. aa) pont alapján a felperes **érvénytelenség címén** kérheti az eredeti állapot visszaállítását. **Ehhez azonban az árverési vevő tulajdonjogi jogcíme érvénytelenségének megállapítása lenne szükséges.** Tekintettel arra, hogy az árverési vevő tulajdonjoga nem a megelőző tulajdonostól származik, hanem az árverési jegyzőkönyvön alapul, ezért az nem dől meg automatikusan a megelőző tulajdonos jogának megdőlésével.

Az árverési vevővel szemben nem állnak fenn a törlési per indításának feltételei (Inyvtv, 63. § (1) bek.), mert a felperes azt nem indította meg az árverési vevővel szemben az árverés (mint jognyilatkozat) jogerőre emelkedéséig.

A végrehajtó eljárása Vht. 225. § (2) bekezdése szerint a bíróság eljárásával azonos, ezért a végrehajtó által kiállított árverési jegyzőkönyv hatálya és ereje megegyezik a bírósági ítélet hatályával és erejével. Ezért az árverési jegyzőkönyv a tulajdonjog tárgyában hozott bírósági ítélettel azonos. Ha jogerőre emelkedik, akkor a jogerős ítélettel lesz azonos a hatálya. A felek személye pedig a következő: az egyik oldalon áll az árverési vevő, a másik oldalon pedig minden más személy. Az árverési jegyzőkönyv tehát mindenkivel szemben hatályos, az árverési vevő a tulajdonjogot mindenkivel szemben megszerezte, ezért is tekintjük eredeti szerzésnek.

A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint: „A keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalpból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagilag jogerős).”

Megjegyzem, hogy az árverésre annak ismeretében került sor, hogy a per már folyamatban volt, így a döntés annak figyelembe vételével történt. A végrehajtást foganatosító bíróság nevében a végrehajtó azt mondta, hogy bár folyamatban van a per, de mégis eladja a lakást az árverési vevőnek, eredeti tulajdonszerzéssel.

Az árverés a végrehajtást foganatosító bíróság eljárásával azonos eljárás (Vht. 225. § (2) bek.), ami az ingatlan tulajdonjogát egyszer már eldöntötte. A döntés nem csak az adóssal szemben, hanem természetesen mindenkivel szemben hatályos, így a felperessel szemben is.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdése a II. rendű alperes árverési vevővel szemben nem alkalmazható, mert az árverési vevő nem az előző bejegyzés alapján szerez tulajdonjogot, hanem közvetlenül az árverési jegyzőkönyv alapján eredeti szerzéssel. Az árverési vevővel szemben törlési keresetet kizárólag az Inytv. 63. § (1) bekezdése alapján lehetett volna indítani, az ott meghatározott határidőn belül.

2.

A perben a perfeljegyzésnek nincs jelentősége. Véleményem szerint ezt bizonyítja, hogy az elsőfokú ítéletet megelőzően a Fővárosi Bíróság az 1.K.33074/2010/3. számú ítéletével jogerősen elrendelte a perfeljegyzés törlését. Ennek tényéről még az elsőfokú eljárásban külön beadványban tájékoztattam a bíróságot. Az elsőfokú ítélet ennek ismeretében született meg, amivel a másodfokú bíróság is egyetértett.

A Kúria indoklása szerint sem volt jelentősége a perfeljegyzésnek. A Kúria ítélete (10. oldal 2. bekezdés utolsó mondat) szerint: „Nem jelent tehát kivételt a törlési perek szabályai alól az, ha a következő jogszerző árverési úton szerzett jogosultságot, azaz amennyiben a törlési per megindításának feltételei fennállnak, a javára bejegyzett jog is törölhető”. Ezen logika mentén abban az esetben is törölni lehetne az eredeti szerzőmódú tulajdonjogot, ha a törlési pert a felperes csak az árverési vevő eredeti szerzését követően indítja meg. Ez véleményem szerint ellentmond az eredeti szerzőmód lényegének. A Kúria szerint az árverési vevőnek a törvény erejénél fogva létrejött tulajdonjoga mégis kétségbe vonható, annak ellenére, hogy a hatósági árverés jogerőre emelkedett.

Nincs jelentősége a perfeljegyzésnek a Vht. 136. § (1) és 137. § (1) bekezdése miatt sem.

Az Inyvtv. 63. § (1) bek. alapján a közvetlen szerző árverési vevővel szemben az árverés jogerőre emelkedéséig lehet törlési pert indítani, függetlenül a mással szemben indított per feljegyzésétől.

A Kúria ítélete szerint függő jogi helyzet alakult ki a perfeljegyzés miatt, ez azonban ellenkezik a Vht. rendelkezéseivel, és az ítélet indoklásának logikája szerint a perfeljegyzés elmaradása sem lett volna akadálya az eredményes törlési pernek.

3.

Ha ez az ítélet nem kerül hatályon kívül helyezésre, akkor a törvény előtti egyenlőség (Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés), valamint a Kúriának a bíróságok jogalkalmazásának egységét biztosító kötelezettsége (Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdés) miatt minden ingatlanárverési ügyben adott lenne a lehetőség, hogy az árverés jogerőre emelkedése után három éven belül megindított törlési perrel eredményesen elperelje az ingatlant az árverési vevőtől.

Ha ez tényleg így lenne, akkor Magyarországon meg fog szűnni a hitelezés, a bankok nem fognak hitelt adni az embereknek. Azért nem, mert ezek után senki sem fog árverésen ingatlant vásárolni, ha utána ilyen helyzetbe is kerülhet. Ha az ingatlanokat senki sem fogja megvenni árverésen, akkor a bankok nem fognak hitelt folyósítani ingatlanfedezetért.

Amennyiben a tisztelt Alkotmánybíróság nem semmisíti meg ezt az ítéletet, akkor a törvény előtti egyenlőség követelménye miatt mindenkire ugyanezt a jogkövetkezményt kellett volna alkalmazni ezen pert megelőzően is, és a jövőben is ezt kell alkalmazni. Ugyanakkor számos olyan per létezik, ahol ennek a pernek az ellenkezője történt, azaz a bíróság azt mondta ki, hogy az árverési vevő tulajdonjoga magát az árverést nem érintő, másik perben nem vehető el. Olyan perről azonban nincs tudomásom, ahol a bíróság a végrehajtást nem érintő, másik perben elvette volna a szabályosan és jogszerűen megszerzett tulajdonjogot az árverési vevőtől.

4.

A hatósági ingatlanárverés jogerős 2008. óta, immár öt éve. A Vht. 225. § (2) bekezdése szerint a végrehajtó eljárása - mint polgári nemperes eljárás - a bíróság eljárásával azonos.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bsz.) 2. § (1) bek. szerint a bíróságok véglegesen döntenek. Ezért kijelenthető, hogy amikor a végrehajtó jogerősen az árverési vevőnek ítélte az ingatlan tulajdonjogát, akkor azt úgy kell tekinteni, mintha azt a végrehajtást foganatosító bíróság ítélte volna meg. A végrehajtónak az eljárást befejező aktusa, a kiállított ingatlanárverési jegyzőkönyv – amennyiben jogerőre emelkedik – azonos a jogerős bírósági ítélet erejével. Ezért ezt egy másik perben eljáró másik bíróság nem bírálhatja felül, nem ítéltet ezzel ellentétesen. A végrehajtó eljárása és a perben eljáró bíróság eljárása között nincs alá-fölé rendeltség, a perben ítélező bíróságnak nincs hatásköre, lehetősége az árverési jegyzőkönyvben foglaltakkal ellentétesen ítélezni.

Szeretném felhívni a tisztelt Alkotmánybíróság figyelmét a 10/1992.(II.25.) AB határozatra. A határozat ugyan jogszabályok megsemmisítésének jogértelmezésével foglalkozik, azonban analóg módon hatósági és bírósági döntésekre is értelmezhetők. Néhány mondatot idézek a határozatból:

"Az egyes jogviszonyok és jogi tények ugyanis önállósulnak az alapulfekvő normától, és annak sorsát nem osztják automatikusan".

"Ismert megoldás az is, hogy noha az alkotmánybírósági törvény szerint az Alkotmánybíróság a jogszabály "semmisségét" állapítja meg, ennek következményeit a megtámadhatatlan és lezárt jogviszonyokra maga a törvény nem engedi érvényesülni".

"Az Abtv tehát éppen a jogbiztonságra volt tekintettel, és a teljes hatályos jog alkotmányossági felülvizsgálhatóságával összhangban rendelkezett, amikor azt tette főszabállyá, hogy az alkotmányellenes jogszabályok az ezt megállapító határozat közzététele napján veszítik hatályukat, és a korábban létrejött jogviszonyok érintetlenül maradnak".

"A lezárt jogviszonyokba való beavatkozást a törvény csak akkor írja elő, ha azt más, a jogbiztonsággal konkuráló jogállami elv megköveteli".

Véleményem szerint a fenti idézetek alapján jogos az az elvárás, hogy ha az árverés jogerőre emelkedett, akkor az az alapján létrejött jogviszony érintetlenül maradjon. Annál is inkább így kell ennek lennie, mert a perfeljegyzés jogosultjának a Vht. alapján lehetősége lett volna az árverést megtámadni, de nem élt ezzel.

A Kúria ítélete úgy tekinti a hatósági ingatlanárverést, hogy az nem keletkeztetett tulajdonjogot az árverési vevő javára. A Kúriának ez az álláspontja ellentétes a Vht. és a Bszi. fenti rendelkezéseivel.

5.

Az árverési vevő jóhiszeműségének megítélése alkotmányjogi kérdés. Ezt részletesen a VII. részben fejtem ki.

Az árverési vevőt nem lehet rosszhiszeműnek tekinteni. Különösen nem lehet rosszhiszeműnek tekinteni az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, tekintettel az Inyvtv. 5. § (3) bek. 2. mondatára, miszerint: „Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot”.

Az árverési vevőt nem lehet rosszhiszeműnek tekinteni a perfeljegyzésről való tudomása miatt sem. A Ptk. eredeti miniszteri indokolásának 181. oldalán van a 120. §-hoz fűzött magyarázat. Eszerint:

„Tulajdonszerzés hatósági határozattal és árverés útján
(120. §.)

2. Aki árverésen vásárol, vagy hatósági határozattal szerez meg valamely dolgot, eredeti és nem származékos jogcímen szerez, hatóság közbenjöttével. A hatósági közreműködés felmenti őt az utánjárás kötelezettsége alól és jóhiszeműsége esetében nem kell viselnie az esetleges tévedés következményeit. Az ellenkező megoldás nagyfokú bizonytalanságot vinne az alapul fekvő viszonyokba, ez pedig - a hatósági közreműködésre is tekintettel - nem kívánatos, hiszen pl. ha a jogszerzőnek vizsgálnia kellene a neki juttatott dologra vonatkozó korábbi tulajdonjogot, voltaképpen a juttató hatósági határozatot vizsgálná felül. Egyébként is fontos érdekek szólnak az árverési vevő és a juttatásban részesített tulajdonszerzésének biztosítása mellett. Ezért mondja ki a javaslat azt, hogy a hatósági határozat vagy árverés útján szerző személy akkor is tulajdonjogot szerez, ha a jogelő nem volt tulajdonos (120. §). A javaslat a hatósági határozattal vagy árverés útján szerzőtől is megkívánja azonban a jóhiszeműséget. Az utóbbival kapcsolatosan legfeljebb annyit kell megjegyezni, hogy az igényper folyamatban létéről való tudomás önmagában még nem jelent rosszhiszeműséget, mint ahogyan a jóhiszemű birtokos a perlés folytán sem válik minden esetben rosszhiszeművé. A szerzés visszterhes voltát azonban a javaslat ebben a körben nem kívánja meg, hatósági határozat ugyanis ingyenesen is biztosíthat tulajdonjogot. Azt, hogy a hatósági határozat esetleges későbbi módosítása, illetve megváltoztatása a tulajdonszerzésre mennyiben hat ki, az államigazgatási szabályok szerint kell eldönteni. Mindenesetre ebből a szempontból nagymértékben figyelembe veendő az 1957 : IV. törvény 43. §-ának (3) bekezdése, amely kizárja a határozat visszavonását akkor, ha az az állampolgár által gyakorolt és jóhiszeműen szerzett jogokat sértené. Végül megemlítendő, hogy az árverési vevő feltétlen tulajdonszerzését kimondó szabály alól ingatlan esetére maga a javaslat kivételt tesz. A jelenlegi tételes szabályok csupán az ingókra tartalmazznak kifejezett rendelkezést az árverés utólagos megsemmisítésre: eszerint a megsemmisítés a jóhiszemű árverési vevő által megszerzett tulajdonjogot nem érinti (1955 : 21. tvr. 103. § (2) bek.). A 120. § utolsó fordulata a tulajdonszerzést kizárja, ha az ingatlan árverésének megsemmisítésére van törvényes ok. Ez következik egyrészt az ingatlan gazdasági jelentőségéből, másrészt abból, hogy a földre s főleg az épületekre vezetett végrehajtás esetén a jogorvoslati lehetőségek lényegesen szélesebb körben épültek ki, mint egyéb dolgok tekintetében; ezeknek értékét azonban nagymértékben csökkentené, ha a jóhiszemű árverési vevő a jogorvoslat ellenére is minden esetben tulajdonjogot szerezne.”

Véleményem szerint csak arra a személyre mondható el, hogy rosszhiszemű, aki tudja, hogy a látszat eltér a valóságtól. Jelen esetben az árverési vevő akkor lenne rosszhiszemű, ha tudta volna az árverés időpontjában, hogy az adós nem tulajdonos. A bíróság akkor minősítheti rosszhiszeműnek, ha bizonyíték van arra, hogy tudta, hogy nem a bejegyzett személy a tulajdonos. Ilyen bizonyíték nem létezik, sőt, az ellenkezőjét bizonyítja az elsőfokú bíróságnak az árverés előtt két héttel született, régi elsőfokú ítélete, ami szerint a szerződés mégis érvényes, és az adós a tulajdonos. Pusztán a perfeljegyzés léte azonban nem igazolja azt, hogy nem az a tulajdonos, aki be van jegyezve.

6.

Ingatlanárverés esetén, azok után, hogy az árverési vevő kifizeti a vételárat, csak egyetlen esetben fordulhat elő az, hogy az árverési vevő mégsem szerez tulajdonjogot: **ha magát az árverést megsemmisíti a bíróság.** Erre azonban csak a törvényes határidőn belül kerülhet sor. Ennek igazolása a fenti Ptk. miniszteri indoklásban van.

7.

A 2310/2011. számú polgári elvi határozat (a továbbiakban EBH.2011.2310) szerint: **„Az árverési vétel eredeti tulajdonszerzési mód. A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. Az árverés megsemmisítésével azonban az árverési vevő a tulajdonjogát elveszítheti. Az adós és az árverési vevő között nem jön létre kötelmi jogviszony, szerződésből eredő jogokat ennél fogva az adós az árverési vevővel szemben perben nem érvényesíthet, csak az 1994. évi LIII. törvény szabályai által adott jogorvoslati lehetőségekkel élhet (1959. évi IV. törvény 120. §).”**

Az EBH.2011.2310 szerint: „A Ptk. 120. §-a (1) bekezdésének második mondatából sem következik azonban az, hogy a végrehajtási árverésen elárverezett ingatlan vevője ellentétben az ingóság árverési vevőjével, nem az adós jogától független tulajdonjogot szerez, tehát hogy a tulajdonszerzése származékos és nem eredeti. A Ptk. 120. §-a (1) bekezdésének második mondata csupán arra utal, hogy míg az ingóság árverési vevőjének tulajdonszerzése már az árverésen feltétlenné és megtámadhatatlanná válik, az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve, ha a vételár teljes kiegyenlítésére halasztást kapott és a vételár-fizetési kötelezettségének nem tesz eleget a tulajdonjogát elvesztheti. Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy az ő tulajdonszerzése is eredeti tulajdonszerzés. **A tulajdonszerzése azonban a jogorvoslati lehetőségek megszűnésével a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével válik csak teljessé.**”

Az EBH.2011.2310 szerint: **„az árverési vevő a felperesek ingatlanának tulajdonjogát megszerezte; a tulajdonszerzése a felperesek tulajdonjogától független eredeti tulajdonszerzés.”**

Az EBH.2011.2310 szerint: „sem a volt tulajdonos adós, sem más érdekelt nem igényelheti jogszerűen az árverési vételnek – a szerződésekre vonatkozó szabályok alapján történő – érvénytelenné vagy hatálytalanná nyilvánítását”, továbbá úgy rendelkezik, hogy azt, hogy az árverési vevő „szerzett-e tulajdonjogot a perbeli ingatlanon vagy sem, a végrehajtási eljárásban a Vht. szabályai szerint kell eldönteni”.

Ha az EBH.2011.2310 sz. jogesetben szereplő perben ez volt a Kúria jogi álláspontja, akkor ebben a perben is ez kell, hogy legyen, különben az a törvény előtti egyenlőség, valamint a jogalkalmazás egységének biztosítása alkotmányos alapelvébe ütközik.

Az árverés megsemmisítésére nem került sor. Az eredeti szerzés lényege, hogy a szerzést megelőzően kötött szerződésekre a későbbiekben esetleg megállapításra kerülő szerződés érvénytelenség nincs hatással a tulajdonviszonyra. A Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó szabályai a végrehajtási eljárásban szerzett tulajdonjogra nem alkalmazhatóak.

A jogállamiság, a törvény előtti egyenlőség, valamint a jogalkalmazás egysége biztosításának elvét sérti, hogy a Kúria ebben az ügyben – bár eredeti szerzésnek minősítette – gyakorlatilag származékos szerzőmódnak tekintette az árverési vételt, miközben más bíróságok – és minden más perben maga a Kúria is – azt ténylegesen eredeti szerzőmódnak tekintik, és következetesen nem alkalmazzák a Ptk. szerződésekre vonatkozó szabályait. Az ítélet sérti a tulajdonhoz való jogot (Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése, valamint az Emberi Jogok Európai Egyezménye (továbbiakban: Egyezmény) Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. Cikke).

8.

A II. rendű alperes árverési vevőnek a jogorvoslathoz való alkotmányos joga sérült, amikor a másodfokú bíróság nem bírálta el a fellebbezését. Ez sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdését, valamint az Egyezmény 13. Cikke szerinti hatékony jogorvoslathoz való jogot.

A Kúria ítélete 8. oldalán az áll, hogy: „A másodfokú bíróság által elkövetett eljárási szabálysértés ezért az ügy érdemére nem volt kihatással (Pp. 275. § (3) bekezdése)”. Hát már hogyan lett volna kihatással az, hogy nem vizsgálta meg a szerződés érvénytelensége megállapításának bizonyítékait! Ha megvizsgálta volna, akkor juthatott volna olyan következtetésre is, hogy nincs bizonyítva a felperes állítása.

A Kúriának a felülvizsgálati eljárásban a törvény által biztosított hatásköre nem egyezik meg a másodfokú bíróság lehetőségeivel, mert a Kúria csak jogszabálysértés esetén változtathat a döntésen. A mérlegelés eredménye nem feltétlenül jogszabálysértő pusztán azon az alapon, hogy kinek a javára dönt a bíróság. Tehát a mérlegeléssel született döntés lehet jogszerű akkor is, ha a bíróság az egyik fél javára dönt, és akkor is, ha a másik fél javára. Ha ilyen, amúgy jogszerű döntés születik mérlegeléssel, akkor a Kúriának nincs lehetősége arra, hogy ezt a döntést megváltoztassa, mert jogszabálysértés nem érhető tetten. A másodfokú bíróságnak azonban lehetősége van az elsőfokú bíróság mérlegeléssel megszületett döntését megváltoztatni felülmérlegeléssel. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban nem pótolhatja a bizonyítékoknak a másodfokú bíróság által elmulasztott újbóli mérlegelését. Ez sérti a tisztességes tárgyaláshoz való jogot, mert másodfokon nem a törvényes bírák döntöttek a fellebbezésről, hanem a Kúria.

Ezért az mindig jogszabálysértő, ha a fellebbezés ellenére a másodfokú bíróság elmulasztja a felülmérlegelést. A lényeg nem az, hogy a Kúria mit döntene, ha ő mérlegelhetne, hanem az, hogy a másodfokú bíróság hogyan mérlegelne. Ezt csak úgy tudhatjuk meg, ha az ítélet hatályon kívül helyezésre kerül.

9.

A törvény szerint nem elégséges feltétele a semmisségnek a jó erkölcsbe ütközés. További feltételt jelent, hogy **annak nyilvánvalónak is kell lennie**. A nyilvánvalóságra azonban nem is hivatkozik a Kúria ítélete, és ebből következően nem is indokolta, hogy miben áll a jóerkölcsbe ütközés nyilvánvaló volta.

Erre nincs bizonyíték. Nem nyilvánvaló egy tény, ha az első látásra nem állapítható meg kétséget kizáróan. Az a tény pedig, hogy a bíróság szakértőt rendelt ki az eladó viselkedési- és elmeállapotának vizsgálatára, éppen azt igazolja, hogy az a tény, hogy labilis, könnyen befolyásolható, stb. volt a szerződéskötés idején, nem volt nyilvánvaló.

Az ítélet szerint az I. rendű alperes felismerte a felperesi jogelődnek ezt az állapotát. Ezt a felperesnek kellett volna bizonyítania, nem pedig az alpereseknek, hogy ez nem igaz. Ilyen bizonyíték azonban nem létezik. A szakértő találgatása a megállapított tényállást nem igazolja.

Ezért az ítéletnek ez a megállapítása jogellenes, a bírósági eljárás pedig tisztességtelen volt (Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés), mert azt semmilyen szakértő nem tudja igazolni, hogy mennyire lehetett nyilvánvaló az eladó évekkel azelőtti elmeállapota, valamint azt sem, hogy azt az I. rendű alperes valóban felismerte. Ez egy eleve lehetetlen feladat, és ezt a bíróságnak tudnia kellett, amikor kirendelte a szakértőt. A szakértő szerint az eladó akár ittás állapotban is lehetett (elsőfokú ítélet 16. oldal utolsó bekezdés). Ez meg milyen érvelés? Ez a szakvélemény dönti el a szerződés érvénytelenségét?

A nyilvánvalóság ellen további bizonyíték a szerződést ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása, valamint az ügyvéd elleni büntető eljárás elmaradása.

A nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés megállapítása akkor lenne lehetséges, ha kétséget kizáróan bizonyított (nyilvánvaló), hogy a vevő csalárd magatartást tanúsított, és az eladóval erre tekintettel kötötték meg a szerződést.

10.

Alkotmányos jogot sért a szerződést ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásának figyelmen kívül hagyása azon az alapon, hogy az általa előadottól eltérő vallomás esetén saját magát vádolta volna (elsőfokú ítélet 18. oldal 3. bekezdés). Ezzel úgy minősítette hazugnak, és egyben bűnösnek (Btk. 247. § (1) bek.) az ügyvédet a bíróság, hogy az ügyvédet megillette az **ártatlanság vélelme** (akkori Alkotmány 57. § (2) bekezdése, Alaptörvény XXVIII. cikk (2) bekezdése).

11.

Az adásvételi szerződésben az eladó az aláírásával elismerte, hogy a szerződés az akaratával mindenben megegyezik. **A szerződés a Pp. 196. § (1) bek. e) pont szerint teljes bizonyító erejű magánokirat**, ami az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál. Ehhez képest az eladónak a bíróság felé intézett nyilatkozata, hogy mégsem akarta a szerződést, nem vezethet a magánokiratban foglaltak megdöntéséhez. Az eladónak be kellett volna bizonyítania, hogy nem állt szándékában 5 millió forintért eladni a lakását. A szerződés ezzel szemben éppen azt bizonyítja teljes bizonyító erővel, hogy igenis szándékában állt.

Az, hogy a szerződésben szereplő ár lényegesen kevesebb, mint amit az ingatlan-szakértő megállapított, önmagában nem vezethet a feltűnő értékaránytalansághoz sem, figyelembe véve, hogy az eladó sürgősen el akarta adni a lakását, hiszen nem sokkal később véglegesen Debrecenbe akart költözni. Ez azt bizonyítja, hogy tudta, hogy mit csinál, tudta, hogy vagy akkor eladja a lakását annyiért, amennyit a vevő hajlandó adni érte, vagy végleg lemond a lakás áráról, és azt a testvére fogja megkapni az eladó

eltartásáért cserébe. Ez azonban nem alapozza meg feltétlenül a feltűnő értékaránytalanságot, mert az ingatlan-szakértő a lakás nem sürgős eladása esetére állapította meg a lakás értékét. Az eladó azonban sürgősen el akarta adni a lakását.

Mind az eladónak, mind a vevőnek érdekében állt a valóságosnál kisebb összeget feltüntetni az adásvételi szerződésben. Az eladónak azért, mert így kevesebb adót kell fizetnie, a vevőnek pedig azért, mert kevesebb vagyonszerzési illetéket kell fizetnie. Amennyiben az ár kirívóan kicsi lett volna a környéken szokásos árakhoz képest, akkor az adóhatóság figyelmét felkeltette volna. Ennek elmaradása is bizonyítékként szól amellett, hogy az ár **nem volt nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző.**

A II. rendű alperes árverési vevőnek esélye sem volt az ingatlan szakértőhöz kérdést intézni, mert az újabb kirendelésekor személyes okokra hivatkozva kérte a felmentését. Így a II. rendű alperes nem bizonyosodhatott meg afelől, hogy az ingatlan annak ellenére ért-e valóban 17 millió forintot, hogy az romos állapotú volt, az eladó sürgősen el akarta adni a lakását, illetve az eladó még használhatta azt egy ideig.

12.

A Kúria szerint a szerződés menete aggályos volt, annak semmilyen előzménye nem volt, az eladó nem hirdette eladásra az ingatlanát. Ez a megállapítás iratellenes, mert az elsőfokú ítélet 4. oldalán az áll, hogy a **„Debrecenben lakó tulajdonos 2002. áprilisában jelezte, hogy elképzelhető, a lakásra vevő fog jelentkezni”**. Tehát az eladó el akarta adni a lakását, ami egy nyilvánvaló előzmény volt. Tisztességtelen, hogy a Kúria bizonyítva látja az előzménynélküliséget, és ezt azzal támasztja alá, hogy nem voltak tanúk, miközben tanúk közreműködésére nincs is szükség. Miért ne adhatná el valaki a lakását anélkül, hogy nem értesíti a ház többi lakóját erről? És ha ez olyan fontos körülmény, akkor miért nem kérdezte meg ezt az elsőfokú bíróság az I. rendű alperestől a meghallgatásakor? Ő esetleg tudott volna megnevezni tanúkat.

13.

Az Alaptörvénybe ütközik a **lakásmaffia kifejezés kapcsolatba hozása a peres felekkel**, mert mindenkit megillet az **ártatlanság védelme és a jó hírnévhez való jog** (Kúria ítélet 9. oldal). Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy hívja fel a korábbi bíróságok figyelmét az alapvető emberi jogaim figyelembe vételére.

14.

A bíró nem utasítható. A másodfokú bíróság a 43.Pf.634.811/2008/2. számú végzésében – amellyel hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság elsőfokú ítéletét – arra utasította az elsőfokú bíróságot, hogy nem nyilváníthatja érvényesnek a szerződést akkor, ha azt semmisnek mondja ki (4. oldal, II. rész, 2. bekezdés, 2. mondata). Ez alkotmányellenes, mert a semmis szerződés érvényessé nyilvánítását nem tiltja a törvény (a Ptk. 237. § (2) bek. pedig kifejezetten megengedi, sőt bizonyos esetben előírja az akár semmis szerződés hatályossá nyilvánítását), márpedig ha nem tiltja, akkor az érvényesség nyilvánítását az elsőfokú bíróság mérlegelés alapján dönti el. Az elsőfokú bíróság csak a törvénynek van alárendelve, a másodfokú bíróság **nem adhat a számára olyan utasítást, ami mérlegelés tárgya**. Ráadásul ez a pernek egy kulcsfontosságú lényeges kérdése. A Pp. 252. § (4) bekezdésében szereplő „A hatályon kívül helyező

végzésnek tartalmaznia kell ..., továbbá az új eljárásra vonatkozó utasításokat” rendelkezés sem az akkor hatályos Alkotmány, sem a jelenlegi Alaptörvény miatt nem vonatkozhat az elsőfokú bíróság mérlegelésére. Ezzel a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzése sérti az akkor hatályos Alkotmány 50. § (3) bekezdését. A bírák függetlensége azt jelenti, hogy még a felettes másodfokú bíróság sem gyakorolhat nyomást az elsőfokú bíróságra, hogy hogyan minősítse az ügyet és milyen jogkövetkezményt fűzzön hozzá. A jelenleg hatályos Alaptörvény 26. cikk (1) bekezdése jobban megfogalmazza ezt a kérdést (ítélkező tevékenységében nem utasítható).

Ez volt az oka annak, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság nem nyilvánította érvényesnek a szerződést, annak ellenére, hogy leginkább erre hajlott volna, mint ahogy ezt többször ki is fejezte, de mindig hozzáfűzve, hogy nem teheti, mert a másodfokú bíróság előírta neki.

Elsőfokú ítélet 23. oldal: „A Ptk. 237. § (2) bekezdése szerinti érvényessé nyilvánítás nem jöhetett szóba, figyelemmel arra, hogy a jóerkölcsbe ütköző semmis szerződés érvényessé nyilvánítását a bíróság nem mondhatja ki, mint ahogyan azt a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság végzésének indoklásában is kifejtette”.

Másodfokú ítélet 3. oldal: „Rámutatott, hogy jóerkölcsbe ütköző szerződés érvényessé nyilvánítása a másodfokú bíróság korábbi álláspontjára hivatkozással nem jöhet szóba”.

Elsőfokú ítélet 16. oldal: „A fentiek alapján pedig éppen a szerződéskötést megelőző körülményeket, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját teljes körűen a bíróság nem állapíthatta meg”.

Mi igazolja azt, hogy az I. rendű alperes tisztában volt a lakás piaci árával?

Mi igazolja, hogy az I. rendű alperes felismerte az eladónak az ítéletben leírt állapotát?

Ezek nélkül nem lehetne megállapítani a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközést.

Elsőfokú ítélet 22. oldal: „Jelen esetben azonban a bíróság hangsúlyozza, hogy a felperes és II. rendű alperes viszonyában a törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége”. Ez vajon milyen összefüggésben van azzal, hogy a Kúria szerint az árverés szabályos és jogszerű volt?

Elsőfokú ítélet 25. oldal: „Az 1/2010. (VI.28.) PK. Vélemény alapján a II.r. alperes az árverési vételár visszafizetése iránti igényét külön perben érvényesítheti az I.r. alperessel szemben”. Tehát az árverési vevő a végrehajtónak fizet, de az adóstól követel? Ez valami vicc?

15.

A következő kérdésekre adott válaszok nélkül nem dönthető el a per:

Jogszerű, szabályos és jogerős árverés esetén lehet-e érvénytelennek tekinteni az árverési vevő bejegyzését?

Árverés esetén a korábbi tulajdonossal szemben megindított törlési per kihat-e az árverési vevőre?

Kell-e külön törlési pert indítani az árverési vevővel szemben (Inytv. 63. § (1) bek.)?

Az árverési jegyzőkönyv jogerőre emelkedésével megszerezte-e az árverési vevő az ingatlan tulajdonjogát?

Érvényes-e az árverési vevő jogcíme, amikor megszerezte?

Ha érvényes volt, akkor később lehet-e érvénytelennek tekinteni, és milyen eljárás következtében?

Ha megszerezte, akkor eredeti szerzéssel-e?

Mi különbözteti meg az eredeti szerzést a származékosztól, ha nem az, hogy a múltbéli dolgok kihatnak-e rájuk?

Lehet-e érvénytelennek tekinteni az árverési vevő jogcímét, és el lehet-e venni tőle a tulajdonjogot az árverés megsemmisítése nélkül?

Ha nem szerezte meg, akkor kellett-e fizetnie az árverési vevőnek az ingatlanért?

Ha nem kellett fizetnie érte, akkor kitől jár vissza a pénz? Akinek fizetett (végrehajtó), vagy akinek a végrehajtó kifizette (végrehajtást kérők, adós, stb.)

Ha nem a végrehajtótól jár vissza a pénz, akkor az árverési vevőnek kell-e futnia a pénze után, ahelyett, hogy azt a végrehajtó visszafizetné neki?

Eredeti szerzés esetén tekintetbe kell-e venni a perfeljegyzést, ha az ingatlan a törvény szerint a perfeljegyzésre tekintet nélkül végrehajtás alá vonható (Vht. 136. § (1) bekezdés)?

Ha végrehajtás alá vonható, és árverésen megvette az árverési vevő, és az árverés a kifogások hiánya miatt jogerőssé vált, akkor lehet-e meg nem történtté nyilvánítani a tulajdonszerzést (Vht. 137. § (1))?

A hatósági ingatlanárverést követően lehet-e alkalmazni az árverési vevővel szemben a Ptk. szerződésekre vonatkozó szabályait, pl. a Ptk. 237. § (1) bekezdését? A Ptk. miniszteri indoklása szerint (lásd fent az 5. pontban) ezt az államigazgatási szabályok szerint kell eldönteni. Mivel végrehajtás folyt, és ennek külön szabályai vannak, ezért nem csak és kizárólag a Vht. szabályait lehetne itt alkalmazni?

16.

Adva van egy jogszerű, szabályos árverés (Kúria ítélet, 11. oldal), ami nem került megsemmisítésre. Hogy úgy mondjam, él és virul. A Vht. 225. § (2) bekezdése és a Bszi. 2. § (1) bekezdése alapján a végrehajtó döntése, mellyel az ingatlant az árverési vevő tulajdonába adta, végleges. A Kúria elvi döntése (EBH.2011.2310) alapján a tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. És akkor jön egy másik bíróság, ami ezzel szembe megy. Jogállami keretek között lehet-e olyan új döntést hozni, ami az előző, végleges döntést nem hagyja élni?

Azt mondta az állam, hogy az ingatlant az árverési vevőnek adja (hatósági árverés), a perfeljegyzésre tekintet nélkül (Vht. 136. § (1) és 137. § (1) bek.), aztán pedig azt, hogy elveszi tőle (polgári per).

17.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerint: "Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez". A Ptk. 3. § (1) bekezdése szerint a törvény védi a tulajdonnak valamennyi formáját. A hatósági árveréssel az ingatlan az árverési vevő tulajdona lett. Ezt a törvény védi, de a Kúria nem. Ezért a Kúria eljárása alkotmányellenes.

A Ptk. 7. § (1) bekezdése szerint a törvényben biztosított jogok védelme az állam minden szervének kötelessége. Érvényesítésük – ha törvény másképpen nem rendelkezik – bírósági útra tartozik. Melyik bíróságon tudom érvényesíteni a törvényben biztosított tulajdonjogom védelmét?

18.

A Kúria Pfv. VI.20.460/2012/10. számú ítélete sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében deklarált jogállamiság elvét, a VI. cikkében levő jó hírnév tiszteletben tartását („lakásmaffia”), ezen keresztül a személyiségi jogaimat, ezen keresztül pedig a II. Cikkben szereplő emberi méltósághoz való jogomat. Sérti továbbá a XIII. Cikkben szereplő tulajdonhoz való jogot, XV. Cikkben levő törvény előtti egyenlőséget. Sérti az ítélet a XX. Cikk (1) bekezdésében védett lelki egészséghez való jogomat (rosszhiszeműnek titulál, emiatt gyötrelmet érzek), XXIV. Cikkét (részrehajlás nélküli, tisztességes eljárás, indoklási kötelezettség)

Sérti a 25. Cikk (3) bekezdését (egységes jogalkalmazás), a 26. Cikk (1) bekezdését (a bírák a törvénynek alá vannak rendelve). Sérti továbbá a szabad cselekvéshez való jogot, mert rosszhiszeműnek minősített, ezzel megbélyegezve a jogszabálynak megfelelő cselekvésemet. Tekintettel a II. rendű alperes vállalkozó voltára, a vállalkozáshoz való jogot is sérti. Sérti az ítélet az Alaptörvény 25. cikk (1) bekezdését (a bíróság feladata az igazság szolgáltatása), mert nem nevezhető igazságnak az, amit nem támaszt alá megfelelő bizonyíték. A szakértő feltételezésére alapított ítéletet nem nevezhetjük megfelelő bizonyítéknak a felek teljes bizonyító erejű magánokiratával, valamint az ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásával szemben (Pp. 3. § (5). bek.)

19.

A Kúria ítélete a 11. oldal 4. bekezdésében az EBH2008.1865-re tévesen hivatkozik, mert az egy szerződéssel kapcsolatos per volt, ami nem hasonló, mint a jelen per. Azonban ennek III. pontja is kimondta, hogy: „Ha a további jogszerzés az érvénytelen bejegyzéstől független, az Inyvtv.-nek a közvetlen szerzőre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni (Ptk. 237. §, 312. §, 319. §; 1997. évi CXLI. tv. 62. §, 63. §)”.

Az árverési vevő tulajdonszerzése független a megelőző bejegyzésektől, nem azokon alapul, mert eredeti szerzősmód. Az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése szerint: „Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van”.

Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésének alapjául az árverési jegyzőkönyv szolgált, ezért a törlési pert az árverési vevővel szemben az árverési jegyzőkönyv jogerőre emelkedéséig lehet megindítani. Ez amúgy teljesen egybevág az eredeti szerzősmód lényegével. Amíg az eredeti szerzősmód, azaz az árverés nem jogerős, addig még lehet vitatni a tulajdonjogot, utána azonban már nem. Ez pedig nem történt meg határidőben. Az árverés 2008.01.17-én volt, ezért a törlési pert az árverési vevővel szemben 15 napon belül lehetett volna megindítani. Azonban a pert a felperes az árverési vevővel szemben csak valamikor a 2009. évben indította meg.

V. Annak bemutatása, hogy az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva:

Az elsőfokú ítélet ellen fellebbeztem. A másodfokú ítélet ellen felülvizsgálatot kezdeményeztem a Kúria előtt. További jogorvoslat nem áll a rendelkezésemre.

VI. Nyilatkozat arról, hogy az ügyben van-e folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt, illetve arról, hogy kezdeményeztek-e perújítást (jogorvoslat a törvényesség érdekében) az ügyben:

A Kúria ítéletével a felülvizsgálat véget ért. Perújítást nem kezdeményeztem.

VII. Egyéb

1.

Jóhiszeműség

A jóhiszeműség megítélése alkotmányjogi kérdés, mert a cselekvő személy személyiségi jogait érinti. Bár a cselekvő személy itt jogi személy, azonban a közvélemény összemosza az ügyvezető személyével, ezáltal a személyiségi jogomat érinti. Ha rosszhiszeműnek minősítik a céget, amit vezetek, az sérti az emberi méltósághoz és a jó hírnévhez való jogomat.

Kettős mérce alkalmazására került sor. A jogszabály alapján eljáró végrehajtó eljárását nem lehet rosszhiszeműnek minősíteni, és a Kúria – helyesen – meg sem próbálkozott ezzel. Ugyanakkor a végrehajtó által jogszerűen megrendezett árverésen részt vevő árverési vevőt a Kúria – helytelenül – rosszhiszeműnek minősítette. A végrehajtó tehát megrendezett egy árverést, és miközben ő jóhiszemű, az árverési vevő rosszhiszemű. Ez sérti a törvény előtti egyenlőséget is.

A Ptk. nem határozza meg a jóhiszeműség fogalmát. Ez önmagában is alkotmányellenes, mert a jogállamiságot sérti, hogy a Ptk. a jóhiszeműség meghatározása nélkül fűz más jogkövetkezményt a jóhiszemű személy cselekvéséhez, mint a rosszhiszeműéhez. Jogi jegyzetek szerint a jóhiszeműség szubjektív emberi körülmény, az ember meghatározott tudati, akarati állapota. **Jóhiszeműen jár el az a jogalany, aki nem tud és nem is tudhat a látszattal ellentétes jogi helyzetről** (vö: tudja ugyan, hogy per van folyamatban, de elsőfokon már úgy döntöttek, hogy az a tulajdonos, aki a tulajdoni lapon szerepel, egyébként pedig nem tekinthet bele a per irataiba). **Rosshiszeműen cselekszik az, aki tud arról, ill. tudnia kellett volna, hogy a jogi helyzet eltér a látszattól** (vö: ő már tudja, hogy jogerősen nem az a tulajdonos, aki a tulajdoni lapon szerepel). Más jegyzetek más szavakkal fogalmaznak: jogi szempontból **azt a személyt tekintjük jóhiszeműnek, aki úgy gondolja, hogy amit tesz, az jogszerű. Az a személy rosszhiszemű, aki tudja, hogy amit tesz, az a jogrend tilalmába ütközik.**

A magam részéről mindkét meghatározás elfogadható, és kifejezi azt, amit a jóhiszemű embertől elvárunk. Ugyanakkor, kicsit lényegre törőbben én úgy fogalmaznám meg, hogy **rosszhiszemű az, aki helytelenül cselekszik, és jóhiszemű az, akire ez nem mondható el.**

A jóhiszeműség kérdésében a kulcs annak a megítélése, hogy az árverési vevő helytelenül cselekedett-e, amikor megvette a perfeljegyzéses ingatlant. Ha helyteleníthetőt találunk a vevő viselkedésében, akkor rosszhiszemű. Ha pedig nem találunk ilyet, akkor jóhiszemű.

A kérdés tehát az, hogy helytelen-e, ha a perfeljegyzés ellenére a vevő megveszi az ingatlant. Tud erre talán valaki paragrafust is mondani? Én éppen az ellenkezőjére tudok: a Vht. 136. § (1) bek. szerint a perfeljegyzés tényének ellenére végrehajtás alá vonható az ingatlan. A Ptk. eredeti, 1959-es előterjesztésének 181. oldalán található a Ptk. 120. §-ának indokolása. Eszerint „... **az igényper folyamatban létéről való tudomás önmagában még nem jelent rosszhiszeműséget** ...”. A Ptk. hivatalos indokolása megtalálható az Országgyűlési Könyvtárban, ami nyilvános, oda bárki ellátogathat, és meggyőződhet a leírt szövegről. Az indoklás része a törvényjavaslatnak, és a jogalkotó szándékának hivatalos megszövegezése. Ezzel ellentétesen senki nem érvelhet, mert akkor a jogalkotói szándék ellenében érvelne, amihez senkinek sincs joga, a Kúriának sem. A Kúria szerint azonban az árverési vevő nem minősülhet jóhiszeműnek, mert tudott a perről (ítélet, 11. oldal, 1. bekezdés). Ezért a Kúria ítélete téves jogértelmezésen alapszik. A Ptk.-t a törvény eredeti hivatalos indoklásával ellentétesen nem lehet értelmezni, márpedig a Kúria pontosan ezt tette. **Sérti az emberi méltósághoz való jogomat, ha rosszhiszeműnek minősítenek, miközben semmiféle helytelen dolgot nem tettem.**

Megjegyzem, hogy a jóhiszeműségről adott definícióm alapján az a vevő is jóhiszemű, aki adásvétellel szerzi meg a perfeljegyzéses ingatlant. Nem helytelen ez a magatartás, legfeljebb kockázatos. A törvény szerint az ő tulajdonjogát csak függő hatállyal lehet bejegyezni, ezt neki tudnia kell, és vállalnia kell a kockázatot, ha később a per nem az eladó javára dől el. Bár az adásvételi vevő jóhiszemű, az ingatlant végül mégsem szerzi meg. És miért nem? Egyrészt azért nem, mert a perfeljegyzés miatt az ő szerzését csak a per kimenetelétől függő hatállyal lehet bejegyezni. Másrészt pedig az adásvételi vevő szerzése származékos, ezért ki van téve a megelőző tulajdonos jogszerű szerzésének.

A hatósági ingatlanárverés azonban eredeti szerzés. Ezzel összhangban van az Inyvt. is, ezt a fajta szerzést függő hatály nélkül kell bejegyezni.

Eredeti szerzés esetén az árverési vevő semmilyen kockázatot nem vállal, legfeljebb csak annyit, hogy az árverést a bíróság pár napon belül megsemmisítheti. Ebben az esetben azonban a vételár neki azonnal visszajár, mégpedig a végrehajtótól, így lényegében semmit sem kockáztat.

A perfeljegyzésről való tudomásnak semmi köze a jó- vagy rosszhiszeműséghez, ebben téves a Kúria álláspontja. A jó- vagy rosszhiszeműség kizárólag attól függ, hogy a vevő mit tudott a valóságról, azaz tudta-e, hogy a valóságban nem az a tulajdonos, mint aki a tulajdoni lap alapján annak látszott.

Ha a vevő biztosan tudja, hogy a valóság eltér attól, mint ami a tulajdoni lapon látszik, akkor rosszhiszemű. A perfeljegyzés azonban csupán egy feltételezést vetít előre, hogy később esetleg kiderülhet, hogy nem is az adós a tulajdonos. De lehet, hogy az derül ki, hogy mégis ő az. Azonban ez a feltételezés az árverés napján még nyilvánvalóan nem lehetett bizonyosság, ezért nem lehet azt állítani, hogy a vevő tudott arról, hogy nem az adós a tulajdonos. Ki merte volna teljes bizonyossággal azt állítani a hatósági árverés napján, hogy a valóság nem az, hogy az adós a tulajdonos? A vevő jóhiszeműsége egyedül attól függ, hogy akkor és ott tudta-e ő, hogy nem az adós a tulajdonos. És vajon tudta? Dehogy tudta! És vajon kellett volna tudnia? Dehogy. Még az elsőfokú bíróság sem tudta. Az elsőfokú bíróság 2

hét hel az árverés előtt még úgy tudta, hogy az adós a tulajdonos, ezt állapította meg a régi elsőfokú ítéletében 2008.01.04-én. Ezek alapján honnan tudhatta volna a vevő 2008.01.17-én, hogy a valóság eltér a tulajdoni laptól? Ha a bíróság a szerződést 2011.05.19-én második alkalommal is érvényesnek nyilvánította volna, vajon a vevőt akkor is rosszhiszeműnek nyilvánította volna? Nyilván nem. A vevőt nem az minősíti, hogy a bíróság végül kinek a javára ítélt, hiszen a vevőnek esélye sincs a pert megítélni. Vagy talán akkor is rosszhiszemű lenne a vevő, ha érvényes lenne a szerződés?

A Kúria ezzel a döntéssel egy jó ötletet adott a rosszhiszemű embereknek: játssz össze valakivel, add el neki a lakásod, de figyelj arra, hogy a szerződés érvénytelen legyen (lehetőleg semmis). A vevő vegyen fel banki hitelt a lakásra. Ezt a hitelt ne fizesse vissza. A korábbi tulajdonos indítson pert a lakás adás-vételi szerződés érvénytelenségének megállapításáért, és kérje az eredeti állapot visszaállítását. Közben a bank végrehajtást kezdeményez, a lakást a végrehajtó árverésen értékesíti. Majd jön valaki, aki megveszi. Ezután a per miatt a bíróság visszaadja a lakást a korábbi tulajdonosnak.

A Vht. kifejezetten bátorítja a perfeljegyzéses ingatlanok az árverésen történő megszerzését (Vht. 136. § (1) bek.), mert a perfeljegyzésre tekintet nélkül le lehet folytatni az árverést. Másrészt a Vht. 5. § (1) bekezdéséből, valamint a 138. § (1)-(6) bekezdéséből levezethető, hogy a végrehajtónak kötelessége az árverés lefolytatása, ha az adósnak nincs más vagyona. Ezek, valamint a Vht. 136-137. §-a alapján nem lehet más következtetésre jutni, minthogy a végrehajtás a törvény alapján szükségszerű, jogszerű, és a Vht. alapján az árverési vevő érvényesen, eredeti szerzéssel megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. Ezek alapján téves azt állítani, hogy az árverési vevő rosszhiszemű volt.

A fentiek alapján helytelen az a gondolatmenet, hogy az árverési vevő már pusztán amiatt is rosszhiszemű, hogy megvett egy perfeljegyzéses ingatlant. Akkor lenne rosszhiszemű, ha helytelenül viselkedik. Talán helytelen lenne megvenni egy perfeljegyzéses ingatlant? Ha helytelen lenne, akkor miért engedi a törvény? Azért engedi, mert nem helytelen. Ha nem helytelen, akkor nem lehet rosszhiszemű a vevő.

Téves a vevőt (akár árverési vevő, akár adásvételi vevő) pusztán a perfeljegyzésről való tudomása miatt rosszhiszeműnek minősíteni a következők miatt:

A perfeljegyzés miatti per eldőlt valamelyik irányban: az adós és a megelőző tulajdonos közötti szerződés vagy érvényes marad, vagy érvénytelen lesz. Vajon tényleg ettől függene a vevő jó- vagy rosszhiszeműsége? Attól függene az, hogy őt jóhiszeműnek kellene-e tekinteni, hogy a bíróság a perben milyen álláspontra helyezkedik? Ha érvényes a szerződés, akkor a vevő jóhiszemű lenne, ha pedig érvénytelen, akkor rosszhiszemű? És ezt a vevőnek még a jogerős ítélet előtt tudnia kellene? A Kúria téves gondolatmenete alapján attól függene a vevő jóhiszeműsége, hogy milyen ítélet születik. Tehát az árverési vevő 2008-ban cselekszik valamit: megveszi az ingatlant. A Kúria majd 2013-ban eldönti, hogy a szerződés érvényes-e. Valóban ez alapján kellene megítélni a vevőt? Talán a vevőnek már 2008-ban tudnia kellett volna, hogy ténylegesen érvénytelen a szerződés, amire az elsőfokú bíróság is csak 2011-ben jött rá? Hiszen 2008-ban, 2 héttel az árverés előtt az elsőfokú bíróság még úgy ítélt, hogy érvényes a szerződés, csak 3 évvel később változtatta meg ezt az ítéletét. Milyen logika ez, és milyen

elvárást támaszt ez a vevő ellen? A vevőnek nem állnak a rendelkezésére azok az információk, hogy eldöntse, hogy jogos-e a korábbi tulajdonos igénye.

Csak akkor lehetne rosszhiszeműnek tekinteni a vevőt, ha a per bármilyen kimenetele esetén is rosszhiszeműnek kellene őt tekinteni. Gondoljuk csak végig azt az esetet, amikor a megelőző tulajdonos rosszhiszeműen pert indít a jelenlegi bejegyzett tulajdonos ellen, és a per feljegyzésre kerül. A Kúria kifogásolt gondolatmenete alapján így minden vevő automatikusan rosszhiszeműnek lenne tekintendő, hiszen olyan ingatlant vásárol, ami per alatt van. Ez alapján rosszhiszemű lenne a vevő akkor is, amikor a megelőző tulajdonos a rosszhiszemű, és mindenféle jogalap nélkül támadja meg a szerződést (mindenki rosszhiszemű).

Nyilvánvaló, hogy ha a bíróság a szerződést érvényesnek nyilvánítja, akkor a vevő, aki bízott a szerződés érvényességében, az jóhiszemű. Fordítva viszont nem igaz, a vevő pusztán azért még nem lesz rosszhiszemű, mert bízott az érvényességben. A cselekvést a bíróság döntése előtt tette meg, előtte vásárolt. A cselekménye természetesen jogszerű. A hiszem-e pedig nem függhet attól, amire nincs rálátása: a bíróság rendelkezésére álló bizonyítékokat ő nem ismerheti, ezért fogalma sem lehet, hogy milyen döntés várható.

Ha a vevőt rosszhiszeműnek minősíti a bíróság, akkor az azt kell, hogy jelentse, hogy akkor is rosszhiszeműnek minősítette volna őt a bíróság, ha a szerződést egyébként érvényesnek mondja ki. Ez pedig nyilvánvalóan helytelen lenne a bíróság részéről.

A végrehajtó az árverésen úgy tájékoztatott, hogy a perfeljegyzésnek nincs jelentősége. Nem csak a levegőbe beszélt, mert a Fővárosi Bíróság jogerős ítélettel törölte a perfeljegyzést. Ez azt bizonyítja, hogy igenis alappal bízhattam abban, hogy a perfeljegyzésnek nincs semmilyen jelentősége az ügyben.

2.

Eredeti szerzésmód

A különböző szerzésmódok között az egyik legalapvetőbb csoportosítás, hogy ha a szerzést megelőző szerzésről később kiderül, hogy érvénytelen, akkor ez hatással van-e erre a mostani szerzésre. Ha igen, akkor a szerzés származékos, különben pedig eredeti szerzésről van szó. Ingatlannak a hatósági árverésen történő megszerzése eredeti szerzés (EBH2011.2310). Ezért erre a szerzésre nincs hatással az, hogy a megelőző szerzés érvényes-e vagy sem.

A hatósági ingatlanárverés eredeti szerzésmódot jelent, ezt a Kúria az ítéletben kimondta. Abban azonban téved a Kúria, hogy a perfeljegyzés miatt meghiúsulhat az eredeti tulajdonszerzés. Az eredeti tulajdonszerzés egyetlen esetben hiúsulhat meg: ha az árverést megsemmisíti a végrehajtást foganatosító bíróság. Ez annak idején nem történt meg, és erre egy másik bíróságnak egyébként sincs joga. Tehát az árverés érvényes, megtámadhatatlan, a tulajdonszerzés eredeti, és már 2008-ban megtörtént, és a korábbi időre vonatkozó per a tulajdonjogot nem érinti.

3.

Korábbi jogerős döntés jogkövetkezményének megmásításának tilalma

A jogállami fogalommal ellentétes, hogy a Kúria egy évek óta jogerős, soha meg nem támadott árverést jogszerűnek és szabályszerűnek minősít ugyan, de a jogkövetkezményét nem engedi érvényesülni. Erre a Kúriának nincs hatásköre. Minden döntésnél rendelkezésre áll a jogorvoslat lehetősége, és ez így volt az árverés esetében is. A felperes azonban nem élt az árverés megtámadásának lehetőségével, így annak jogkövetkezményét, az eredeti szerzést többé jogszerűen nem vitathatja. A Kúriának nincs joga ahhoz, hogy ebben a tulajdonjogi perben egy másik perhez tartozó döntéshez átnyúljon, annak jogkövetkezményét évekkel később megváltoztassa. Ez a másik per az árverés jogszerűségét megállapító per lett volna, de az soha nem kezdődött el, mert senki sem kérte. A jogvesztő határidő letelte miatt ez a per már nem is kezdődhet el soha. Kizárólag ebben a soha el nem kezdődött perben lehetett volna vitatni az árverést, de ma már azt vitatni nem lehet.

3.

Jóerkölcsbe ütközés

Az ítélet szerint a szerződés azért ütközik a jóerkölcsbe, mert az I. rendű alperes kihasználta az eladó helyzetét. Az ítélet szerint azonban nem lehetett megállapítani a szerződéskötés körülményeit. Ebből következően a bíróság jogszerűen nem állapíthatta volna meg azt, hogy a felperest erkölcstelenül kihasználták.

Ezek ellentmondásban vannak egymással, ezért az ítélet sérti az igazság szolgáltatásának követelményét.

4.

Nyilvánvalóság

A törvény szerint nem elég a jóerkölcsbe ütközés, annak nyilvánvalónak is kell lennie. Ha a jóerkölcsbe ütközés valóban nyilvánvaló lett volna, akkor az a bíró számára már az első tárgyaláson is nyilvánvaló lett volna „első ránézésre”, és nem kellett volna sem elmeszakértőt, sem ingatlanszakértőt kirendelnie: ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, akkor pénz vissza, tulajdonjog vissza, kész, passz, menjenek haza Isten hírével. Ehhez nem kell 5 év (2003-2008). Ha nyilvánvaló, akkor az a szerződést ellenjegyző ügyvéd számára is az, és nem ellenjegyzi, mert nem akar börtönbe menni. Vagy ha az van, amit a bíróság kijelentett, hogy az ügyvéd hazudott a bíróságnak, mégpedig azért, mert különben magát vádolná, akkor a bíró hivatalból feljeleníti büntetett miatt, még azon a napon, amikor az ügyvéd a bíróság szerint hamis tanúvallomást megtette. **Nem lehet nyilvánvaló az, ami nem derül ki rögtön, és nem lehet nyilvánvaló az, aminek nincs kétséget kizáró bizonyítéka.** A bíróság egy olyan szakértői véleményt fogadott el bizonyítékként, ami nemhogy nem volt kétséget kizáró, hanem csupán egy feltételezés volt a szakértő részéről. Itt véleményem szerint megáll az akkori Alkotmánynak és a jelenlegi Alaptörvénynek a törvény előtti egyenlőség elvének megsértése. Mutassanak még egy olyan esetet, amikor egy ilyen nevetségesen bizonytalan szakértői vélemény alapján nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek mondtak ki egy szerződést, miközben az a szerződés, az ügyvéd által készített és ellenjegyzett teljes bizonyító erejű okirat, ami tanúsítja, hogy az abban leírtak mindenben megegyeznek a felek akaratával!

5.

Értékaránytalanság

Mint már kifejtettem korábban is, az eladó érdekelt volt abban, hogy az ingatlant sürgősen eladja. A rövid időnek azonban ára is lehet. Ezen kívül egyik fél sem ingatlanszakértő. Azt sem tudtuk meg az ítéletből, hogy ki ajánlotta az árat, ami a szerződésbe került. És ha az eladó ajánlotta, hogy a vevőt rávegye az üzletre? Egy lakásért 5 millió forint 2002-ben nem feltétlenül nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző. Kérdés, hogy milyen állapotú, mennyit kell még rákölteni, milyen rejtett hibái lehetnek még, mi az az összeg amennyit más hajlandó érte fizetni. Ha az eladó tisztában is volt azzal, hogy ez mélyen árul van, akkor is bizonyítania kellett volna a felperesnek, hogy ezzel a vevő is tisztában volt. Ha pedig az eladó nem volt tisztában azzal, hogy az ár feltűnően alacsony, akkor lehet-e ezt a vevő hátrányára figyelembe venni? Azon kívül az eladó gondolkozhatott úgy is, hogy 5 millió forintot kapni ma még mindig sokkal jobb, mint semmit sem. Ugyanis, ha már Debrecenbe költözik a testvéréhez, akkor az ellátásáért cserébe tulajdonképpen le kellett volna mondania a lakásáról, és így egyáltalán nem kapott volna érte pénzt. Azt nem lehet a vevő hátrányára figyelembe venni, hogy nem srófolta feljebb az árat. Ez az eladó jól felfogott érdeke.

6.

Pertárgy értéke és a felülvizsgálati illeték mértéke

A II. rendű felperessel szemben nem volt pénzben kifejezhető igény (elsőfokú ítélet, 25. oldal), ezért az Itv. 39. § (3) bek. d) pont szerint az felülvizsgálati eljárási illeték alapja 700 ezer forint, a mértéke az 50. § (1) bek. szerint 10%. A jelenleg is érvényes matematika szabályai szerint ez $700\text{e} \times 10\% = 70$ ezer forint, és nem 500 ezer forint. A Kúria vélhetően az 5 millió forintos pertárgyértékből indult ki a 10% alkalmazásánál, és figyelmetlenségből még arról is megfeledkezett, amit az alsóbb szintű bíróságok figyelembe vettek. Ha sorsokról döntünk, akkor legyünk felettebb körültekintőek.

7.

Törlési per indítási határidő

A Kúria szerint a törlési per indításának határideje az Inytv. 63. § (2) bek. szerint alakul. Tekintettel az érvelésemre, az árverési vevő jóhiszeműnek minősül, ezért a perindítás jogvesztő határideje az adós tulajdonjogi bejegyzéséről szóló földhivatali határozatnak a felperes részére történt kézbesítéstől számított 60 nap (Az adásvétel 2002-ben történt, akkor még a 60 napot az AB nem semmisítette meg). Ezt a felperes lekéste.

Véleményem szerint azonban a perindítási határidőt nem is az Inytv. 63. § (2) bek. alapján, hanem az (1) bekezdése alapján kell meghatározni: „Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van”. Az árverés eredeti jogszerzés, ezért az árverési vevő közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot. A bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat pedig az árverési jegyzőkönyv. Az árverési jegyzőkönyv érvénytelenségének megállapításának addig van helye, amíg az jogerőre nem emelkedik. Ebből következően törlési pert az árverési vevővel szemben az árverés elleni kifogással lehet indítani, mert csak ebben az esetben van helye az árverési jegyzőkönyv érvénytelensége megállapításának. Ez nem történt meg, ezért a felperes lekéste a perindítási határidőt.

8.

Vajon majd ugyanaz a végrehajtó fog kitenni bennünket az ingatlanból, aki 2008-ban átadta nekünk?

Vajon anélkül fog kitenni bennünket, hogy azt a pénzt visszaadná nekünk, amit 2008-ban a végrehajtónak kifizettünk?

9.

Lenkovics Barnabás, Polgári Jogi Kodifikáció, V. évfolyam 3. szám, 3.4. pont, 25. oldal, „A hatósági határozattal és árveréssel kapcsolatban egyébként általánosan elfogadott volt, hogy azok a „jogerőre emelkedéssel”, illetőleg az „árverési leütéssel” keletkeztetnek tulajdont, az ingó átadása, ill. az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése nélkül is.”

10.

Az adás-vételi szerződés teljes bizonyító erejű magánokirat

A felperesi jogelőd és az I. rendű alperes adás-vételi szerződése olyan magánokirat, ami a Pp. 196. § (1) bek. e) pontja alapján az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy az eladó akaratának mindenben megfelel, hogy 5 millió forintért eladja a lakását a vevő részére.

A Pp. 3. § (5) bekezdése szerint: „Ha törvény másként nem rendelkezik, a bíróság a polgári perben alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához vagy meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadásait, valamint felhasználhat minden egyéb bizonyítékot, amely a tényállás felderítésére alkalmas. **E rendelkezések nem érintik a törvényes vélelmeket, ideértve azokat a jogszabályokat is, amelyek szerint valamely körülményt az ellenkező bizonyításáig valónak kell tekinteni**”.

Az ellenkező bizonyítása ezért csak hasonló „erősségű” bizonyítékokkal lehetséges, és a bíróság eljárása jogellenes, ha a felperes nyilatkozatára alapoz. Az ellenérdekelt felperesi jogelőd szóbeli előadása nem vezethet az okirati bizonyíték megdöntéséhez. A törvény szerint az eladó cselekvőképes volt a szerződéskötés idején, ezért a szerződéses nyilatkozatát az abban foglaltak szerint az akaratával mindenben megegyezőnek kell tekinteni. Ezzel ellenkező megállapítás jogsértés a bíróság részéről.

11.

A Pp. 3. § (6) bekezdése szerint: „**A bíróság köteles gondoskodni** arról, hogy a felek minden, az eljárás során előterjesztett kérelmet, jognyilatkozatot, valamint a bírósághoz benyújtott okiratot **megismerhessenek** és azokra - törvényben előírt időn belül – **nyilatkozhassanak**”.

Az elsőfokú bíróság nem közölte a II. rendű alperes árverési vevővel a teljes iratanyagot és nem gondoskodott arról, hogy azokra nyilatkozhasson. Például a korábbi eljárásban levő szakértők szakvéleményét nem kapta meg, így azokra esélye sem volt reagálni. A Kúria ítélete szerint módja volt a teljes iratanyagnak a megismerésére. Talán arra gondolt itt a Kúria, hogy az árverési vevő, ahelyett, hogy a jogszabály szerint térítésmentesen megkapná a teljes iratanyagot, majd besétál a tőle 19 km-re és 45 percnyi autótúra levő bíróság épületébe iratbetekintésre, és naponta 9-11 óra között, a bíróság által megszabott ügyfélfogadási időben, a munkaidejéből magát kivonva, oldalanként 100 forintért kikéri a

több száz vagy ezer oldalas dosszié másolatát, amikor még az egy napon kikérhető másolatok oldalszáma is korlátozva van.

12.

EBH.2008.1862

A hatósági árverésen való tulajdonszerzésre - átruházás hiányában - az 1959. évi IV. törvénynek a szerződésekre vonatkozó általános szabályai nem alkalmazhatók (1959. évi IV. törvény 117. §, 120. §, 200. §; 1997. évi CXLI. törvény 62. §).

13.

Az eredeti állapot visszaállításának szükséges feltétele, hogy a peres felek helyzete visszaálljon az eredeti állapotba, azaz az árverési vevő visszakapja a vételárat. Ha erre a perben nincs lehetőség, akkor az azt jelenti, hogy az eredeti állapot visszaállítása nem lehetséges, és a Ptk. 237. § (2) bekezdését kell alkalmazni. Az eredeti állapot visszaállításához nincs szükség külön viszontkeresetre.

Külön csemege az ítéletben, hogy a bíróság a visszafizetendő vételárról úgy rendelkezett, hogy azt a felperes az – erkölcstelennek nyilvánított – I. rendű alperes részére fizesse meg.

14.

A hatósági árverésen történő eredeti tulajdonszerzésnek nem feltétele, hogy az adós bejegyzését később is érvényesnek nyilvánítsa a bíróság. Pontosan ez a feltétel különbözteti meg a származékos szerzéstől. Az eredeti szerzésmóddal létrejött és bejegyzett tulajdonjog nem válik érvénytelenné akkor sem, ha az adós jogcímét később a bíróság érvénytelennek nyilvánítja. Érvényes jogcímmel rendelkező tulajdonost a bíróság nem foszthat meg a tulajdonától, mert ez a jogrend legalapvetőbb szabályaiba ütközik.

A Kúria elkobozta az árverési vevő tulajdonát, még ha nem is ezt a kifejezést használta, és még ha ezt nem is az állam számára tette.

15.

Mit tehet az árverési vevő?

Az árverési vevő nem fordulhat az adós ellen, mert vele sosem volt jogviszonyban. Az árverési aktus során sem került jogviszonyba vele. Ezért egy esetleges per az adós ellen eleve kudarcra van ítélve.

Az árverési vevő nem fordulhat a végrehajtó ellen sem, mert a végrehajtó jogszabály szerint járt el, ezért nem érhető tetten jogsértés, ami megalapozná az ellene indítandó pert.

Akkor mit tehet az árverési vevő, hogy visszakapja a pénzét?

16.

A bíróság az eredeti állapot helyreállítása mellett döntött. Ennek keretében az összes peres fél eredeti állapotát vissza kell állítani. A II. rendű alperes esetében ezt azt jelenti, hogy vissza kell kapnia a vételárat. A vételár visszaszolgáltatására nézve nincs szükség viszontkeresetre, az automatikusan visszajár. Különben nem az eredeti állapot helyreállításáról beszélünk, hanem a tulajdon elkobzásáról.

17.

A jogorvoslathoz való jog azt jelenti, hogy a II. rendű alperesnek joga van a másodfokú döntéshez. A másodfokú döntés kizárólag a másodfokú eljárás során születhet meg, és azt csak a másodfokú bíróság hozhatja meg. A felülvizsgálati eljárás során nem születhet másodfokú döntés, a felülvizsgálati eljárás során a Kúriának nincs joga másodfokú döntést hozni. Ezért a Kúria ezt nem pótolhatja a másodfokú bíróság helyett. Másodfokú döntés pedig nem született a szerződés érvényességével kapcsolatban, ezért alkotmányos jog sérült. Ha a másodfokú bíróság megvizsgálta volna a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos bizonyítékokat, lehet, hogy úgy találta volna, hogy azok nem megalapozottak. Ehhez képest lényegtelen, hogy a Kúria ezt a kérdést hogyan ítélte meg. Az Alkotmány alapján szükséges a rendes jogorvoslat, ha a fél kéri. Rendes jogorvoslat csak a másodfokú eljárás során hozható, rendkívüli jogorvoslat keretében nem. A Kúriának a lehetőségei nem egyeznek meg a másodfokú bíróság lehetőségeivel, ezért a Kúria nem tud mindent pótolni, amit a másodfokú bíróság elmulasztott. Tehát az Alkotmány szerint szükséges a másodfokú döntés, és ez elmaradt.

18.

Az ítélet a II. rendű alperes szempontjából egyértelműen büntetésnek minősül. Az ítélet szerint a II. rendű alperesnek nem jár vissza a pénz, amit kifizetett. Az ítélet megfosztotta őt a tulajdonától. Ez sérti az Alaptörvényt és az Egyezményt.

19.

Nincs különbség a hatósági árverések között aszerint, hogy a tulajdoni lapon perfeljegyzés van-e feltüntetve (Vht. 136. § (1) bek.).

A perfeljegyzésnek kizárólag az árverést megelőzően van jelentősége, és csak annyiban, hogy esetleg mérlegelés tárgyává teheti a végrehajtás felfüggesztését az adott ingatlanra. Ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtást nem függeszti fel – akár azért nem, mert nem kérte senki, akár azért nem, mert ugyan kérték, de a bíróság nem találta megalapozottnak –, a végrehajtónak kötelessége a végrehajtás foganatosítása (Vht. 5. § (1) bek.)

Az eredményes árverést követően azonban a perfeljegyzés elenyészik, olyan, mintha nem is lett volna.

20.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a döntését a következő címre kézbesítse:

[REDACTED]

Érd, 2013. május 07.

Indítványozó képviselőjében:

Dr. Barta Tímea Ügyvédi Iroda
DR BARTA TÍMEA ügyvéd
2051 Biatorbágy, Ország út 2.
Tel.: 06-30-9994085
e-mail: bartatimea@ugyved.hu


Dr. Barta Tímea ügyvéd

Mellékletek:

1. Ügyvédi meghatalmazás
2. Nyilatkozat az indítvány és a személyes adatok nyilvánosságra hozhatóságáról