



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.II.37.552/2023/4.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Figula Ildikó bíró

Dr. Tóth Kincső bíró

A felperes: felperes1

cím1

A felperes képviselője: Dr. Ivánfi Dávid György ügyvéd

cím2

Az alperes: Heves Vármegyei Kormányhivatal

(3300 Eger, Kossuth utca 9.)

Az alperes képviselője: Dr. Prokaj Zsuzsanna kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Miskolci Törvényszék 5.K.700.180/2023/3. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 5.K.700.180/2023/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 30.000,- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az állam részére – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal bírósági határozatban megállapított eljárási illetékbevételei számlájára – 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység¹ helyrajzi szám¹/1. helyrajzi számú, Irányítószám helység¹, cím³ szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) L.A. tulajdonában áll (a továbbiakban: L. A.).

[2] A perbeli ingatlan megvásárlására vonatkozóan L. A. adásvételi szerződést kötött kiskorú L.J.nal (a továbbiakban: kk. L. J.). Az adásvételi szerződés és tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem 2021. november 19. napján érkezett, amely alapján alperes az ingatlan-nyilvántartásban a perbeli ingatlan tulajdoni lapján 338203/2021.11.19. széljegyszám alatt a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet feltüntette, majd a tulajdonjog bejegyzési eljárást

a Hatvani Járási Hivatal Hatósági és Gyámügyi Osztály (a továbbiakban: gyámhatóság) jogerős jóváhagyó határozatának a benyújtásáig felfüggesztette.

[3] Dr. Á.K. önálló bírósági végrehajtó 2021. december 6. napján L. A. adóssal szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a felperes mint jogosult javára végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő, amely alapján az alperes 330439/2022/2021.12.07. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba hatmillió forint főkövetelés és járulékai erejéig a végrehajtási jogot bejegyezte.

[4] Az alperes 2022. február 15. napján kelt 330439-3/2022.(2021.12.07.) számú határozatával a felperes javára történő végrehajtási jog bejegyzéséről rendelkező 330439/2022/2021.12.07. számú határozatát saját hatáskörben visszavonta, az ingatlan tulajdoni lapjára a széljegyet visszaállította és tájékoztatta a felperest, hogy a végrehajtási jog bejegyzése iránt benyújtott megkeresés elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a rangsorban előrébb álló beadványok elintézéséig függőben tartja.

[5] Határozata indokolásában az Inytv. 7. § szerinti rangsor elvére és a 44. § (1) bekezdésbe foglalt, a beadványok iktatószámok sorrendje szerinti elintézésére utalva leszögezte, hogy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló széljegy a végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó beadványt megelőzi, ezért a végrehajtási jogra vonatkozó kérelem elintézését csak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló korábbi kérelem eredménye függvényében lehet elintézni.

[6] A határozat visszavonásával összefüggésben az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 120. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozott. Hangsúlyozta, hogy az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel a korábbi határozata jogszabályt sértett, mivel a végrehajtási jog bejegyzésére irányuló eljárást a rangsorban előrébb álló tulajdonjog bejegyzésre irányuló beadvány elintézéséig függőben kell tartani.

A kereseti kérelem és az alperes védirata

[7] A felperes az alperes visszavonó határozatával szemben előterjesztett keresetében elsődlegesen a határozat megsemmisítését, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Állította, hogy alperes határozata az Ákr. 2. § (1) bekezdését, (2) bekezdés a) pontját, 4. §-át, 6. § (3) bekezdését, 62. §-át, 85. §-át, 120. §-át, az Inytv. 7. § (1) bekezdését, 17. §-át, 44. § (1) bekezdését, 46-47. §-át, 47/A. § (1) bekezdés a) pontját, 54. § (4) bekezdését, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 136. § (1) bekezdését, 138. § (3) bekezdését és az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdését sérti.

[8] Lényeges körülménynek tartotta, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem kk. L. J. javára azért nem volt teljesíthető, mivel a kérelmező nem csatolta a gyámhatóság jogerős jóváhagyó határozatát, erre figyelemmel az adásvételi szerződés súlyos hiányossága folytán nem volt érvényes. Ranghely kk. L. J. kérelmére csak akkor lett volna alapítható, ha a

bejegyzés alapjául szolgáló kérelem mellett a bejegyzés alapjául szolgáló okirat is benyújtásra kerül.

[9] Miután az alperes a visszavonó határozata időpontjában a 338203/2021.2021.11.19. széljegyszámú kérelmet törölte és a felfüggesztés tényét a tulajdoni lap III/8. szám alatt 330669/2022/2021.11.19. új sorszámon tüntette fel, e tény nem volt akadálya a Vht. mint speciális jogszabály alapján bejegyzendő végrehajtási jognak, illetőleg már nem volt olyan beadvány a rangsorban, amely a végrehajtó megkeresése teljesítésének akadálya lett volna. A Vht. 138. § (3) bekezdés soron kívüli eljárásra vonatkozó rendelkezése szintén azt támasztja alá, hogy a végrehajtási joga korábbi bejegyzésére jogszerűen került sor.

[10] Álláspontja szerint a végrehajtási jogról szóló határozat visszavonásának az Inyvt. határozatban felhívott rendelkezései alapján nem volt helye és az az Ákr. 120. § (2) bekezdésébe is ütközik, mert a döntés visszavonása a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát sérti. Megjegyezte, hogy a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződésnek az volt a célja, hogy a kielégítési jogát rosszhiszeműen elvonja.

[11] Az alperes védiratában a határozatában foglalt indokait fenntartva a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az alap közigazgatási perben meghozott ítélet és a Kúria végzése

[12] A törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában az Inyvt. 7. § (1) bekezdését, 44. § (1) bekezdését, 47. § (3b) bekezdését, 47/A. § (1) bekezdés a) pontját, a Legfelsőbb Bíróság Kf.III.37.795/2002/5., Kf.III.37.303/2004/8., Kfv.III.37.033/2007/5. számú határozataiban foglaltakat felhívva rámutatott arra, hogy bár a felperes javára bejegyzendő végrehajtási jog a Vht. 138. § (3) bekezdése alapján soron kívüli intézendő, az egyenrangú jogszabályi szabályozás révén a bírói gyakorlat a rangsor elvének ad elsőbbséget.

[13] Kifejtette, hogy a rendelkezésre álló iratok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzési kérelem megelőzte a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet. Miután a kérelem a bejegyzésre nem volt alkalmas, alperes a hiánypótlási eljárás lefolytatásáig (a gyámhatóság hatáskörébe tartozó végleges döntés meghozataláig) a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást felfüggesztette.

[14] Az Inyvt. 49. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki jogosultként szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. Az alperes a rangsor elvére, az Inyvt. 54. § (4) bekezdésére és az Ákr. 120. § (1) bekezdésére figyelemmel helytállóan döntött a végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó döntés visszavonásáról, mivel arra csak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást követően kerülhetett volna sor. Megjegyezte, hogy a felperes a követelése kielégítését megghiúsító, általa fedezetelvonó szerződésnek vélt adásvételi szerződés kapcsán igényét polgári peres úton érvényesítheti.

[15] A felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján eljáró Kúria a 2023. január 25. napján kelt Kfv.II.37.630/2022/5. számú végzésével a törvényszék 8. sorszáma alatt

kijavított, 9. sorszám alatt kiegészített ítéletét hatályon kívül helyezte és a bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Indokolásában kifejtette, hogy miután a felperes az alperes visszavonó határozata jogszabálysértő voltát négy okból is állította, a bíróságnak a kereseti kérelem kimerítése körében valamennyiről állást kellett volna foglalnia.

[16] A bíróság az ítélete indokolásában nem tért ki arra, hogy az Inyvtv. 17. § 13. pontja és az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 4. § (2) bekezdés 20. pontja szerinti felfüggesztés ténye széljegyként történő feltüntetésére tekintettel a Vht. 136. § (1) bekezdése miért nem volt alkalmazható. Nem adott számot a felperes azon kereseti érveléséről sem, hogy a benyújtott adásvételi szerződés álláspontja szerint mely okból volt alkalmas a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárás széljegyként történő feltüntetésére. Nem foglalt továbbá állást arról, hogy az adásvételi szerződés gyámhatósági jóváhagyás hiányában érvénytelennek tekinthető-e. Indokolásában nem tért ki arra sem, hogy az Ákr. 120. § (2) bekezdésében foglalt jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jog sérelme a felperes állításával egyezően megvalósult-e. Ezen kereseti érvek értékelésének a hiánya olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az ügy érdemére is kihat és a felülvizsgálati eljárásban nem pótolható, ezért az új eljárásra mindezek érdemi elbírálását írta elő.

A jogerős ítélet

[17] A megismételt eljárásban a törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában kifejtette, hogy a gyámhatósági jóváhagyás hiánya miatt a tulajdonjog bejegyzés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés, amely 2021. november 19. napján került benyújtásra, nem minősült érvénytelennek. A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében függő jogi helyzet jött létre, amely szerint a szerződésnek a keletkezés időpontjára visszamenőleges hatályosulásához harmadik személy, jelen esetben a gyámhatóság jóváhagyása volt szükséges. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel együtt benyújtott adásvételi szerződés önmagában ugyan nem volt alkalmas a tulajdonjog bejegyzésére, azonban az Inyvtv. 7. § (1) bekezdése és a 47. § (3b) bekezdésben foglaltakra tekintettel azt a rangsorban figyelembe kellett venni, alkalmas volt a széljegyzésre. Ebből következően jogszerűen járt el az alperesi hatóság, amikor az Inyvtv. 47. § (3b) bekezdésben foglaltak alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárását a végleges gyámhatósági döntés meghozataláig felfüggesztette.

[18] A Vht.136. § (1) bekezdésével összefüggésben leszögezte, hogy bár e jogszabály kétségtelenül lehetővé teszi az ingatlanra vonatkozóan feljegyzett tényekre tekintet nélkül az ingatlan végrehajtás alá vonását, ez azonban a Vht. 138. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel valósul meg. Miután jelen ügyben a végrehajtási jog bejegyzésére csak a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárást követően kerülhetett volna sor, mert a bírói gyakorlat a rangsor elvének biztosít elsőbbséget a soron kívüli ügyintézés követelményével szemben, ezért a jelen ügyben a felfüggesztés ténye feljegyzésének a Vht. 136. § (1) bekezdése nem volt akadálya.

[19] A törvényszék nem találta megalapozottnak az Ákr. 120. § (2) bekezdésére vonatkozó felperesi hivatkozást sem. A védiratban kifejtettekkel egyetértve, kiemelte, hogy a bírói gyakorlat szerint a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jog védelme csak a jogot megállapító határozatokhoz fűződik. Miután a visszavont határozat felperes javára nem állapított meg

semmilyen jogot, a jóhiszemű jogszerzés már ebből következően sem merülhetett fel (Kfv.IV.37.454/2011/21., Kfv.III.37.212/2016/9.). Megállapítása szerint a 2021. december 7. napján kelt végrehajtási jog bejegyzéséről rendelkező határozat a felperes javára nem keletkeztetett jogot, hiszen a végrehajtási joga nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkezett, az csupán az adós ingatlanára vezetett végrehajtási cselekmények lefolytatásának a jogszabályi feltétele.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[20] A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a határozat megsemmisítését, valamint az alperesi közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab), ad) alpontja és a b) pont alapján kérte.

[21] Állította, hogy a törvényszék ítéletével megsértette a Kp. 85. § (1)-(5) bekezdéseit, a 84. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 346. §-át, és ellentétben áll a Kúria K.2015. 33. számon közzétett elvi határozatban foglaltakkal. Kifejtette, hogy a jogerős ítélet és ezzel összefüggésben az alperes határozata sérti továbbá az Ákr. 2. § (1)-(2) bekezdését, 4. §-át, 6. § (3) bekezdését, 62. §-át, 85. §-át, 120. §-át, az Inyvtv. 7. § (1) bekezdését, 17. §-át, 44. § (1) bekezdését, 46. §-át, 47. §-át, 47/A. § (1) bekezdését, 49. §-át, 54. § (4) bekezdését, a Vht. 136. § (1) bekezdését, 138. § (2)-(3) bekezdését és az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdését.

[22] Hangsúlyozta, hogy a Vht. 136. § (1) bekezdése alapján az ingatlan végrehajtás alá vonható az ingatlanra feljegyzett tényektől függetlenül, amely az eljárás felfüggesztésére, mint az Inyvtv. 17. §-a alapján feljegyzett tényre is vonatkozik, így ez nem képezhette volna akadályát a végrehajtási joga bejegyzésének. Kiemelte, hogy az Inyvtv. 7. § (1) bekezdése szerinti rangsort a megkeresés iktatási időpontja határozza meg. Miután az ingatlanhoz kapcsolódóan az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni az adós tulajdonában lévő ingatlant, az a Vht. 136. § (1) bekezdése értelmében és a Vht. 138. § (3) bekezdése alapján soron kívüli intézendő, így a végrehajtási jog bejegyzésének nem volt akadály.

[23] Változatlanul hangsúlyozta, hogy ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A kk. L. J. bejegyzési kérelme érvénytelen volt, mivel ahhoz az annak alapjául szolgáló okiratot, vagyis a gyámhatóság jogerős jóváhagyó határozatát nem csatolták, ezért a benyújtott szerződés a Ptk. 2:15. §-a figyelembevételével súlyos hibában szenvedett, arra az Inyvtv. 7. § (1) bekezdés alapján ranghelyet sem lehetett volna alapítani. Arra is hivatkozott, hogy az alperes a kk. L. J. 338203/2021. 2021.11.19. széljegyszámú kérelmét törölte és a felfüggesztés tényét a széljegy törlésével egyidejűleg a tulajdoni lap III/8. rovatszám alatt új sorszámon tüntette fel, amelyre tekintettel már nem volt olyan beadvány a rangsorban, amely a végrehajtó megkeresése teljesítésének akadályává lett volna. A Vht. 136. §-ával összefüggésben azzal érvelt, hogy arról a Kúria még nem foglalt állást, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének ténye akadály-e a speciális jogszabály alapján bejegyzendő végrehajtási jognak.

[24] Az Ákr. 120. § (2) bekezdése alapján hangsúlyozta, hogy a végrehajtási jogot bejegyző határozat visszavonása a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát sértette, mivel a végrehajtási jog jogosultjának ez jelenti a követelés megtérülésének biztosítékát. Kifejtette, hogy a Kúria Kfv.III.37.212/2016/9. számú döntése eltérő tartalma okán jelen ügyben nem volt figyelembe vehető, a Kfv.IV.37.454/2011/21. számú határozatot pedig a törvényszék döntésétől eltérően akként kell értelmezni, hogy a javára olyan jogot jegyzett be a hatóság, amelyet jóhiszeműen szerzett és gyakorolt, ezért e körben a döntés saját hatáskörben történő visszavonásának nem volt helye.

[25] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban történő fenntartását kérte. Kifejtette, hogy az eljárás felfüggesztése az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő jogilag jelentős tény. Az eljárás felfüggesztésekor azonban a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyként már nem jelenik meg, de a tulajdoni lap III. részén helyette feljegyzésre kerül az eljárás felfüggesztésének ténye. Miután az adásvételi szerződés alapján indult tulajdonjog bejegyzés tárgyában még nem történt döntés, az ingatlanügyi hatóságnak a további beadványok elintézését az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdése alapján függőben kellett tartani.

[26] Kiemelte, hogy a felperesi érveléssel szemben az adásvételi szerződés a gyámhatóság jóváhagyása nélkül nem érvénytelen okirat, mert a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében az a hatóság jóváhagyásával hatályossá válik, téves ezért a felperesnek azon hivatkozása, hogy az ingatlanügyi hatóság olyan kérelemre alapított ranghelyet, amelyhez nem mellékeltek a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot.

[27] A jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokkal összefüggésben kifejtette, hogy csak a jogot megállapító határozathoz fűződik e védelem, a végrehajtási jogot azonban nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti és a védelem fennállásának a jog gyakorlása is konjunktív feltétele. Miután az ügyfél a visszavont határozattal nem szerzett jogot, így nem merült fel a jogszerzés, ebből következően a joggyakorlás kérdése sem.

A Kúria határozata és jogi indokai

[28] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.

[29] A Kúria a jogerős ítéletet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

[30] A Kúria mindenekelőtt utal arra, hogy a jelen felülvizsgálattal érintett ítélet meghozatalát megelőzően a Kúria a megismételt eljárásra a Kfv.II.37.630/2022/5. számú végzésében iránymutatást adott, mely a következőes bírói gyakorlat szerint az eljárás törvényszék számára kötelező (EBH2006. 1414., BH2006. 325.). A Kúria ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a korábbi hatályon kívül helyező végzésben foglaltaknak az ügyben eljárás törvényszék eleget tett-e, a Kp. 86. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vizsgálta-e azon keresetben előadott jogkérdéseket, amelyekről az alap közigazgatási peres eljárás során

nem foglalt állást. A Kúria megállapította, hogy az ügyben eljáró bíróságnak a korábban el nem bírált kereseti kérelmekről, vagyis a felperesnek a szerződés érvénytelenségével, a Vht. 136. § (1) bekezdésével és az Ákr. 120. § (2) bekezdésével összefüggő érveire is érdemi választ adott.

[31] A felperes a felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemhez mellékelt adásvételi szerződés gyámhatósági jóváhagyás hiányában érvénytelen, ezért a bejegyzésre alkalmatlan volt. Az eljáró bíróság ezzel szemben helytállóan utalt arra, hogy a tulajdonjog bejegyzés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés nem volt érvénytelen, hanem a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében egy harmadik személy jóváhagyásától függött, a gyámhatóság jóváhagyó döntésével pedig a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőlegesen hatályossá vált.

[32] A Ptk. 5:167. § értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági, vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor. A felperes álláspontjával szemben a tulajdonjog bejegyzésének nem a gyámhatósági jóváhagyás, hanem olyan adásvételi szerződés volt elengedhetetlen kelléke, amely a bejegyzésre alkalmas, vagyis nincs az Inyvtv. rendelkezései alapján pótolhatatlan tartalmi vagy formai hiányossága.

[33] A felperes érvelésével szemben a Ptk. fenti rendelkezése értelmében a gyámhatósági jóváhagyás hiánya nem minősül ilyennek, figyelemmel arra is, hogy az Inyvtv. 47. § (3b) bekezdése kifejezetten rendelkezik a gyámhatóság jóváhagyásához kötött szerződésekről, erre az esetre pedig a végleges gyámhatósági döntés meghozataláig az eljárás felfüggesztését írja elő. Mindezekre figyelemmel az ügyben eljáró bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes eljárása nem volt jogsértő, amikor a benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet – tekintettel a mellékleteként csatolt okiratra – befogadta, és rendelkezett a tulajdonjog bejegyzési kérelem széljegyként történő feltüntetéséről, illetőleg ezt követően a gyámhatóság döntéséig a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás felfüggesztéséről.

[34] A felperes a felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy miután a perbeli ingatlanra vonatkozóan az eljárás felfüggesztésének ténye került feljegyzésre, e tény nem képezhette akadályát a Vht. 136. § (1) bekezdése szerinti soron kívüli eljárásra tekintettel a végrehajtási joga bejegyzésének. A Kúria hangsúlyozza, ahogyan arra már a korábbi Kfv.II.37.630/2022/5. számú végzésében is utalt, hogy egységes a kúriai gyakorlat, miszerint az Inyvtv. 7. §-a és a Ptk. 5:169. §-a szerinti rangsor elvét a hiánypótlási eljárás befejezését követően is érvényesíteni kell, illetőleg a beadványokat akkor is a rangsor elve szerint kell elintézni, ha az utóbb beérkezett beadvány soron kívüli ügyintézés igényel (Kfv.III.37.303/2004/8., Kfv.II.37.461/2013/7., Kfv.III.37.795/2002/5., Kfv.II.37.039/2014/9.).

[35] Az irányadó kúriai gyakorlatra figyelemmel tehát a rangsor elve a soron kívüli eljárásban intézendő végrehajtási bejegyzéssel összefüggésben is érvényesült. Miután az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésére a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel összefüggésben került sor, nem volt mellőzhető annak figyelembevétele, hogy a felfüggesztésre a már megindult és a rangsorban figyelembe veendő tulajdonjog bejegyzési eljárásra tekintettel került sor. A tulajdonjog bejegyzési kérelem nem veszítette el a ranghelyét

azzal, hogy az alperes az eljárását a gyámhatóság döntéséig felfüggesztette, mert ez nem változtatott azon a tényen, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelem korábban érkezett. Az ügyben eljáró törvényszék ezért helyesen foglalt állást arról, hogy a Vht. 136. § (1) bekezdésének és 138. § (2) bekezdésének együttes értelmezése alapján a végrehajtási jog bejegyzésének a tulajdonjog bejegyzési kérelemről történő döntés megelőzően nem volt helye.

[36] A felperes a felülvizsgálati kérelmében azzal is érvelt, hogy a végrehajtási jogának bejegyzésére vonatkozó határozat visszavonása a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát sérti. Az alperes a határozata visszavonását az Inyvtv. 54. § (4) bekezdésére és az Ákr. 120. §-ára alapította. A 2018. január 1. napját megelőző közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) hatálya alatt az Inyvtv. 54. § (3)-(7) bekezdése és a bírói gyakorlat alapján egyértelmű volt, hogy a határozat visszavonására kizárólag az Inyvtv. rendelkezései alapján kerülhet sor. Ezt az álláspontot erősítette meg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozat kiegészítéséről szóló 3/2011. (V.9.) KK vélemény is, amely leszögezte, hogy a határozat kiegészítésére az Inyvtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

[37] Az Ákr. hatálybalépése e joggyakorlatban változást eredményezett. Miután az Ákr. 8. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem minősül kivett eljárásnak és a 8. § (2) bekezdés rendelkezése szerint a kivett eljárások kivételével a közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozó jogszabályok e törvény rendelkezéseitől csak akkor térhetnek el, ha azt e törvény megengedi, az Ákr. szabályai az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is irányadóak voltak azzal, hogy az Inyvtv. az Ákr.-hez képest kiegészítő rendelkezést tartalmazhat.

[38] Az Inyvtv. 1. § (1a) bekezdése szerint e törvény alkalmazása során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) Ötödik Könyvének Negyedik Részében meghatározott ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezései szerint – az e törvényben meghatározott szabályok figyelembevételével – kell eljárni.

[39] Mindebből következően az alperesi határozat visszavonásával összefüggésben az Ákr., a Ptk. és az Inyvtv. vonatkozó rendelkezéseit egyaránt figyelembe kellett venni. Az ügyben eljáró törvényszék az Ákr. 120 § (2) bekezdése és a bírói gyakorlat alapján arra helyesen utalt, hogy a határozat visszavonásának a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jog akadálya, ha a visszavonással érintett jogot az érintett határozat állapította meg és e jog korábbi gyakorlása a jogosult részéről kétség kívül megállapítható.

[40] A Ptk. 5:172. § (1) bekezdése értelmében a jóhiszemű jogszerzésre hivatkozó jóhiszeműségének megítélése során a jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre alapított kérelmének az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzés céljából való benyújtása szerinti időpontban kell vizsgálni. A Ptk. 5:172. § (3) bekezdése értelmében nem hivatkozhat a jogszerző a jóhiszeműségre olyan jogosulttal szemben, aki saját jogszerzését olyan bejegyzés vagy feljegyzés tárgyát képező jogra vagy tényre alapítja, amelynek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése vagy feljegyzése iránti eljárás megindítását a jóhiszeműség megítélése során

irányadó időpontban az ingatlan-nyilvántartásban széljegy formájában már feltüntették, ha a bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelem alapján a bejegyzésre vagy feljegyzésre sor kerül.

[41] A fenti rendelkezések értelmében tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Ptk. fenti rendelkezéseit figyelembe véve kell a jóhiszemű jogszerzés tényét megállapítani. Miután jelen ügyben a tényadatok alapján kétségtelenül megállapítható, hogy a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet megelőzően a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásba széljegyként feltüntetésre, illetőleg a bejegyzési kérelemmel összefüggésben a gyámhatóság jóváhagyó döntéséig az eljárás felfüggesztésének ténye feljegyzésre került, az ezt követően előterjesztett kérelem alapján a végrehajtási jog jogosultja a jóhiszemű jogszerzésre nem hivatkozhat.

[42] Ez esetben ugyanis az Ákr. 120. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezések értelmezésével sem tekinthető a fél jóhiszeműnek, mert a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem időpontjában az ingatlan-nyilvántartásban már szerepelt a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel összefüggő eljárás felfüggesztésének ténye, ezért a felperes a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogának megsértésére eredményesen nem hivatkozhatott.

[43] Mindezekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyesen foglalt állást az alperesi határozat jogszerűségéről, melyre figyelemmel a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[44] *A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem alapján indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban az adásvételi szerződésen a gyámhatósági jóváhagyás hiánya az adásvételi szerződést nem teszi érvénytelenné, az ingatlan-nyilvántartási hatóság a gyámhatósági határozat meghozataláig az eljárását felfüggeszti.*

[45] *A bírósági végrehajtásról szóló törvényben meghatározott soron kívüli eljárás esetén is érvényesül az ingatlan-nyilvántartási törvény 7. § -ban és a Polgári Törvénykönyv 5:169. §-ban szabályozott rangsor elve. A rangsor megállapításánál a tulajdonjog bejegyzési kérelem érkezésének időpontja az irányadó abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság az eljárását a gyámhatóság jóváhagyó határozata meghozataláig felfüggeszti.*

[46] *Az ingatlan-nyilvántartási határozat visszavonásával összefüggésben az Ákr. 120. § (2) bekezdésben foglalt jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jog sérelme csak az Inytv.-nek a határozat visszavonására és a Ptk. V. fejezetének az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó részével együtt értelmezhető.*

Záró rész

[47] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[48] A Kúria a sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megtérítésére a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. §-a alapján.

[49] A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati illeték viselésére köteles a Pp. 102. § (1) bekezdése és a polgári és közigazgatási eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján.

[50] A Kúria a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetni, közleményként pedig fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. A Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése alapján tájékoztatja a felperest, hogy az illetékfizetési kötelezettség az ítélet kézbesítésétől számított 60. napon válik esedékessé.

Budapest, 2023. október 25.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró,
Dr. Bögös Fruzsina s.k. bíró, Dr. Figula Ildikó s.k. bíró, Dr. Tóth Kincső s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő