

A Kúria a dr.Tornyai Róbert ügyvéd által képviselt K. Jelzáloghitel Zrt. felperesnek a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fejér Megyei Bíróság 2011. szeptember 28. napján kelt 21.K.21.179/2011/2. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 3. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. június 12. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fejér Megyei Bíróság 21.K.21.179/2011/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 10.000.- /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli. Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

Egy perben nem álló személy tulajdonában volt a 1598/2 hrsz-ú belterületi lakóház, udvar megjelölésű 484 m² területű ingatlan. Az ingatlanra a felperes javára vételi jog, két bank javára önálló zálogjog, illetve végrehajtási jog volt bejegyezve. Az ingatlant tulajdonosa 2010. december 22. napján eladta a felperesnek, mely még aznap kérte tulajdonjogának bejegyzését. Az elsőfokú hatóság felhívta a felperest a végrehajtási jog jogosultjának azon nyilatkozata csatolására, melyben nevezettek jogaik sérelmének hiányáról nyilatkoznak, majd e nyilatkozatok csatolásának hiányában a kérelmet elutasította. Az alperes 2011. április 20. napján kelt 31.264/6/2011. számú határozatával e döntést helybenhagyta. Indokolása szerint a nyilatkozatok hiánypótlás tárgyát képezték, mely pótlásnak a felperes nem tett eleget. A kérelmező saját nyilatkozata a tulajdonjog megváltozásával kapcsolatos sérelem hiányának megállapításához nem elegendő. Nincs adat arra továbbá, hogy az érintettek a nekik megküldött határozatra nyilatkoztak-e.

A felperes az alperes határozatának bírósági felülvizsgálata iránt keresetet terjesztett elő.

Keresetében arra hivatkozott, hogy túri a végrehajtást, és hogy a végrehajtási jog bejegyzés nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat. Ezért tulajdonjoga bejegyzésének nem volt akadálya.

A megyei bíróság az alperes határozatát megváltoztatta és elrendelte a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogának bejegyzését. Indokolása szerint nincs olyan előírás, ami a tulajdonjog bejegyzése feltételeként megkövetelné a végrehajtási jog jogosultja hozzájárulásának beszerzését.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását, illetőleg a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Előadta, hogy köteles volt vizsgálni, a bejegyzett végrehajtási jogot nem sérti-e a szerzés, illetőleg az a végrehajtás célját sem hiúsítja-e meg. A bejegyzés feltételeinek igazolására a kérelmező köteles. Jogszabálysértésként a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény /a továbbiakban: Vht./ 138. § /6/ bekezdését jelölte meg. Hivatkozott egy korábbi Legfelsőbb Bíróság által hozott ítéletre is, ami jelzálogjog bejegyzésére vonatkozik, a jelen ügy azonosságát állítva.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Állította, hogy nincs joga a végrehajtást kérőnek sérelme bejelentésére, és hogy ha volna sem a felperes feladata lenne az erre vonatkozó nyilatkozat beszerzése. Állította, hogy a tulajdonjog változása nem okozhat jogsérelmet - ellentétben a jelzálogjoggal - a kielégítési sorrend miatt.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntést hozni, hogy hiánypótlás tárgyát képezheti-e a bejegyzést kérő olyan felhívása, mely annak igazolását kívánja meg nevezettől, hogy joga nem sérti vagy hiúsítja meg a korábban bejegyzett jogosultak jogát. Téves hiánypótlásra alapítva továbbá van-e helye a kérelem elutasításának.

A Kúria álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból az ügyre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával és megfelelő értelmezésével helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetért.

Az ingatlanügyi hatóságnak eljárása során szükségképpen figyelembe kell venni egyéb, nem ingatlan-nyilvántartási jogszabályokat is. Ezek közé a jogszabályok közé tartoznak a Vht. rendelkezései is. A Vht. 138. § /6/ bekezdés szerint lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

Vizsgálni kellett tehát az alperesnek, hogy a bejegyzés megghiúsíthatja-e a végrehajtást kérő végrehajtási jogát a végrehajtási jog bejegyzését követő megszerzés. E vizsgálat nem független a később megszerzett jogtól. A Vht.-ben ugyanakkor nincs olyan rendelkezés, amely szerint egy végrehajtási joggal terhelt ingatlan tulajdonosának változása a végrehajtás akadálya volna, vagy olyan amelyből azt a következtetést lehetne levonni, hogy ez a végrehajtást kérő végrehajtási jogát sértene, a végrehajtás célját megghiúsíthatná.

Az alperes által hivatkozott eseti döntés alapjául szolgáló tényállás a perbeli tényállástól eltér. Abban a hitelező követelését biztosító jelzálogjog bejegyzéséről volt szó, ami a Vht. akkor hatályos 170. § /1/ bekezdéséből és 165. § /1/ bekezdéséből /az adott ügyben irányadó kielégítési sorrendből/ következően sérthette és sértette a végrehajtást kérő végrehajtási jogát.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inyvtv./ 40. § /1/ bekezdése szerint akkor lehet elutasítani a kérelmet, ha a felhívás ellenére határidőn belül nem pótolják azokat a hiányosságokat, amelyek miatt a változás nem jegyezhető be. A perbeli esetben a tulajdonjog változás bejegyzésének nem volt okszerű akadálya, nem merült fel olyan adat és nem volt olyan jogszabályi előírás, amelyből következően akár csak felmerülhetett volna a Vht. 138. § /6/ bekezdésének sérelme, és ezért hiánypótlásra felhívást kellett kibocsátani. A tévesen kiadott hiánypótlás elmulasztása nem jelent jogszerűen olyan következménnyel, ami a kérelem elutasításához vezet, ennél fogva a felperesi kérelem teljesítését jogszerűen megtagadni nem lehetett.

Megjegyzi a Kúria, ha az alperesnek ebben a körben kétségei támadtak, azokat elsőfokú határozatának a végrehajtást kérő részére való kézbesítésével, nevezettet ekként ügyfélnek tekintve, maradéktalanul eloszlathatta volna, hiszen nevezett fellebbezése esetén a fenti indokok miatt csak a megyei bírósággal egyező határozatot hozhatott volna. A téves hiánypótlásra felhívás elutasításra nem adhat alapot. Az alperes ennél fogva e hiánypótlás elmaradására határozatát nem alapíthatta volna.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Kúria az alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte. A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az alperes személyes illetékmentessége folytán [1990. XCIII. törvény 5.§] az állam viseli a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 14. § alapján.

Budapest, 2012. június 12.

**dr.Kovács Ákos sk. a tanács elnöke, dr.Albert Zoltán sk. előadó
bíró, dr.Kovács András sk. bíró**