

Fővárosi Törvényszék
9.K.30.936/2012/4.

A Fővárosi Törvényszék a személyesen eljáró **felperes neve** önálló bírósági végrehajtó (felperes címe). - a dr. Cziráky Gábor jogtanácsos által képviselt **Budapest Főrávos Kormányhivatalának Földhivatala** (alperes címe.,hivatkozási szám: 31446/2/2011.) *alperes* ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, -amely perbe a személyesen eljáró **Felperesi beavatkozó neve** (címe) a felperes pernyertessége érdekében *beavatkozott*- meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy az adóhatóság külön felhívására fizessen meg a Magyar Állam javára 20.000.- Ft, azaz húszezer forint kereseti illetéket.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 35.000.- Ft, azaz harmincezer forint perköltséget.

Az ítélet jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincsen.

I n d o k o l á s :

A bíróság a rendelkezésére álló közigazgatási és peres iratok, valamint a felek nyilatkozatai alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A Budapest kerület belterülethelyrajzi szám alatti, ténylegesen cím .. m²-es tároló megnevezésű ingatlan június 4-től 1/1 tulajdoni hányadban adás-vétel jogcímén **Tulajdonos neve (adós)** tulajdonában állt. Az ingatlanra a tulajdoni lap III./2. pontja szerintszeptember 29-én- forint és járuléka erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre **Végrehajtást kérő neve** javára. Az ingatlanra III./3. alatt április 7-én- forint és járuléka erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal, mint jogosult javára. Az ingatlan tulajdoni lapjának III./4.) pontja szerintjúlius 30-án árverés kitűzése került feljegyzésre..... szeptember 28-ig a felperes (felperes neve önálló bírósági végrehajtó) intézkedése alapján.

....augusztus 2-án a beavatkozó és felesége, **Felperesi beavatkozó feleégének neve** mint vevők **Tulajdonos neve (adós)** adóssal (tulajdonossal) kötött adásvételi szerződésre alapított tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmük alapján az ingatlan tulajdonjogát 1/2-1/2-ed arányban vétel jogcímén megszerezték.

Mivel a július 30-án bejegyzett árverés sikertelen volt, így az ingatlan tulajdoni lapja alapján megállapítható, hogy ott/.... széljegyen..... október 5-én árverés kitűzés feljegyzése iránti kérelem került előterjesztésre. A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható az is, hogy az ingatlan árverésérenovember 30-án került sor, amelyről ingatlan árverési jegyzőkönyv került felvételre a felperes részéről.

A felperes a március 10-én kelt és aKörzeti Földhivatalnál március 17-én iktatott megkeresésében árverési vevő (beavatkozó) tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő a ...Körzeti Földhivatalnál. A megkeresésben a felperes kérte, hogy **Végrehajtást kérő neve** végrehajtást kérőnek **Tulajdonos neve (adós)** adós elleni végrehajtási ügyében a november 30-án megtartott ingatlan árverésen értékesített,helyrajzi számon felvett, beavatkozó címe címen nyilvántartott ingatlan adóst megillető 1/1 arányú tulajdonjogát a földhivatal jegyezze be az árverési vevő, azaz a beavatkozó javára. A megkeresés mellékletét képezte az ingatlan árverési jegyzőkönyv.

A felperes megkeresése alapján indult eljárásban a iKörzeti Földhivatal a.....május 26-án kelt **67343/3/2011. számú határozatával** abelterülethelyrajzi szám alatt felvett 1/2-ed hányadban **Felperesi beavatkozó neve** és 1/2-ed hányadban **Felperesi beavatkozó feleségének neve** tulajdonában lévő ingatlanra **Felperesi beavatkozó neve** árverési vevő (beavatkozó) tulajdonjog bejegyzési kérelmét **elutasította**. A határozat indokolása tartalmazza, hogy a felperes, mint önálló bírósági végrehajtó anovember 30-án kelt jogerős ingatlan árverési jegyzőkönyv alapján **Felperesi beavatkozó neve** tulajdonjog bejegyzését kérte. Az első fokú hatóság megállapította, hogy **Felperesi beavatkozó neve** a helységnév július 28-án kelt adás-vételi szerződés alapján az ingatlant adóstól, **Tulajdonos neve (adós)**tól adás-vétel jogcímén megszerezte, ezért az árverési vétellel történő tulajdonjog szerzést nem lehet átvezetni. Az adós **Tulajdonos neve (adós)** az ingatlanak már nem tulajdonosa, ezért az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: **Inytv.**) 49. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasításra került.

Az első fokú határozattal szemben a felperes, valamint a beavatkozó **fellebbezést** terjesztettek elő.

Az alperes a fellebbezéseket elbírálta, és a 2011. július 21-én kelt **31446/2/2011. számú határozatával** akörzeti Földhivatal 67343/3/2011. számú határozatát **helybenhagyta**. A határozat indokolása szerint a felperes a március 10. napján kelt megkeresésében a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Tulajdonos neve (adós)** adóssal szemben **Felperesi beavatkozó neve** árverési vevő tulajdonjogának a bejegyzését kérte. Az indokolás tartalmazza a kérelmet elutasító első fokú döntést és annak indokait, és tartalmazza **Felperesi beavatkozó neve** jogi képviselőjének, valamint felperesnek a fellebbezésében foglaltakat. Az alperes megállapította, hogy a fellebbezések nem megalapozottak.

Az alperes határozata rögzíti azokat a jogszabályhelyeket, amelyeken a határozat alapul, így az Inytv. 6. § (1) bekezdését, a 7. § (1) bekezdését, a 8. §-át, a 29. §-át, a 44. § (1) bekezdését, a 47/A. § (1) bekezdését, a 49. § (1) bekezdését. Az alperes a határozatban a rendelkezésre álló okiratok alapján megállapította, hogy helyesen döntött a körzeti földhivatal, amikor a felperes megkeresésére indult eljárásban a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Tulajdonos neve (adós)** adóssal szemben **Felperesi beavatkozó neve** árverési vevő tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló eljárást a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig függőben tartotta, majd arra való tekintettel, hogy az adós az ingatlanak nem tulajdonosa, az Inytv. 49. § (1) bekezdésére alapozva elutasította. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló megkeresés földhivatalhoz történt benyújtásának időpontjában az ingatlanon/.... számon széljegyzett október 5-ei ranghelyű kérelem elintézetlen státusszal szerepelt, így a beavatkozó árverés jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló megkeresésre indult ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartása indokolt volt.

Az alperes megállapította, hogy a.... augusztus 2-án benyújtott kérelemre indult eljárásban határozattal a körzeti földhivatal **Tulajdonos neve (adós)** 1/1 arányban bejegyzett tulajdonossal szemben adás-vétel jogcímén 1/2-1/2-ed hányadban **Felperesi beavatkozó neve** és **Felperesi beavatkozó feleségének neve** tulajdonjogát bejegyezte. **Felperesi beavatkozó neve** tulajdonjogának árverés jogcímén történő bejegyzésre irányuló önálló bírósági végrehajtói

megkeresésmárcius 17-én érkezett. A határozat rögzíti, hogy a földhivatal a beadványokat az Inytv. 7. §- és 44. §-ában szabályozott rangsor elvének megfelelően intézte, és **Felperesi beavatkozó neve** tulajdonjogának árverés jogcímén történő bejegyzésére irányuló eljárás lefolytatásakor a megelőző ranghelyen benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem tárgyában hozott 34.049/1/2011. számú határozattal kialakult tulajdoni állapotnak megfelelően az önálló bírósági végrehajtói megkeresésben megjelölt adós a tárgyi ingatlanok már nem volt tulajdonosa. A határozat idézte az Inytv. 49. § (1) bekezdését, illetve ezzel kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy ezen rendelkezés alapján tulajdonjogot csak bejegyzett, vagy egyidejűleg bejegyzésre kerülő tulajdonossal szemben lehet bejegyezni, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog átruházása a felek szerződéses akaratán, vagy más, hatósági eljárásban hozott döntésen, megkeresésen alapul. Az alperes a felperes fellebbezésével kapcsolatosan kitért arra, hogy a tárgyi fellebbezési eljárás amárcius 10-én kelt önálló bírósági végrehajtói megkeresés alapján **Felperesi beavatkozó neve** tulajdonjogának árverés jogcímén történő bejegyzésére indult földhivatali eljárás és döntés felülvizsgálatára indult, és a rangsorban előrébb álló beadvány elbírálására indult eljárásban hozott 34.049/1/2011. számú döntés tárgyi fellebbezési eljárásban nem vizsgálható felül. A beavatkozó fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatosan pedig kitért arra a határozat, hogy az ingatlanok az önálló bírósági végrehajtói megkeresésben megjelölt adós sem 1/1, sem pedig 1/2-ed tulajdoni hányadban nem tulajdonosa, így a tulajdonjog árverés jogcímén való bejegyzése sem 1/1, sem pedig 1/2-ed tulajdoni hányadban nem teljesíthető.

A **felperes** az alperes 31.446/2/2011 számú határozatával szemben bírósági felülvizsgálat iránti **kereseti kérelmet** terjesztett elő, amelyben az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az első fokú hatóság új határozat meghozatalára kötelezését, az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésére való kötelezését kérte a Vht. 137. § (1) bekezdésére és 138. § (6) bekezdésére hivatkozással. A felperes keresetében előadta, hogy az előtte folyó **Végrehajtást kérő neve** végrehajtást kérőnek **Tulajdonos neve (adós)** adós elleni végrehajtási eljárásában szeptember 23-én kelt megkeresésével a perbeli ingatlanra végrehajtási jogot jegyeztetett be. A törvény szerint előírt végrehajtási teendők elvégzése után az ingatlanra november 30-ára árverést tűzött ki. Az árverés napján lekérdezett E-hiteles tulajdoni lapon tulajdonosként **Tulajdonos neve (adós)** (az adós) szerepelt és az ingatlan tulajdonosa, **Tulajdonos neve (adós)** tulajdonjoga két darab végrehajtási joggal volt terhelve.

A felperes idézte a Vht. 138. § (6) bekezdését, amelynek értelmében a lefoglalt ingatlanra jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. E törvényhely alapján a felperes szerint jelenleg az ingatlan tulajdoni lapján II. rész 4) és 5) pont alatt szereplő tulajdonjogok bejegyzését a földhivatalnak el kellett volna utasítania, mivel azok miatt nem jegyezte be a földhivatal az árverési vevő tulajdonjogát és ezzel a végrehajtás célját megghiúsítja. Mivel a földhivatal 34.049/1/2011. számú határozatával a végrehajtási joggal terhelt ingatlan tulajdonjogát harmadik félre ruházta át, a tulajdoni lapon II. rész 4) és 5) pont alatt szereplő tulajdonosok dologi adósként felelnek a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért, így az ingatlan sikeres árverése esetén az ingatlan megszerző új tulajdonos tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését nem akadályozhatja más tulajdonjoga. A felperes álláspontja szerint a végrehajtási jog bejegyzésekor az adós tulajdonában állt az ingatlan, és azt a végrehajtási jog bejegyzését követően már nem lehetett volna elidegeníteni, illetve a megkötött adás-vételi szerződés alapján a földhivatalnak a tulajdonjogot nem lehetett volna bejegyeznie, mivel mindez a végrehajtást megghiúsította. Az adás-vételi szerződés alapján a földhivatal által eszközölt bejegyzés sérti a Vht. 138. § (6) bekezdését.

Az **alperes** érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását, és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Előadta, hogy a tényállás szerint a **Tulajdonos neve (adós)** adós 1/1

tulajdonában álló perbeli ingatlanraszeptember 29-én végrehajtási jogot jegyezték be, majd..... november 30-ára árverést tűztek ki az ingatlanra. A felperes.... március 17-én a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Felperesi beavatkozó neve** árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését kérte. A földhivatal az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig az eljárás függőben tartásáról szóló végzést hozott, mivel egy augusztus 2-án érkezett beadvány alapján a perbeli ingatlanra vonatkozóan már szerepelt kérelem elintézetlen státusszal a széljegyen **Felperesi beavatkozó neve és Felperesi beavatkozó feleségének neve** tulajdonjogának bejegyzése tárgyában egy korábban kötött adás-vételi szerződés alapján. Az alperes hivatkozott az Inyvtv. 7. § (1) bekezdésére, amely szerint egy-egy bejegyzés ranghelyét az ingatlan-nyilvántartásban -és ezzel a bejegyzések rangsorát- a benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Aszámú Körzeti Földhivatal a rangsorban előrébb álló beadványt elintézte, és 34.049/1/2011. számú határozatával aaugusztus 2-án benyújtott kérelem alapján **Tulajdonos neve (adós)** 1/1 tulajdonossal szemben 1/2-ed, 1/2-ed tulajdoni hányadban adás-vétel jogcímén **Felperesi beavatkozó neve és Felperesi beavatkozó feleségének neve** tulajdonjogát bejegyezte. **Felperesi beavatkozó neve** 1/1 tulajdonjogának árverés jogcímen történő bejegyzésére irányuló megkeresés a felperestől később,március 17-én érkezett. A rangsor elvéből következően, valamint a bejegyző határozatnak megfelelően az önálló bírósági végrehajtói megkeresésben - és a bejegyzés alapjául szolgáló kérelemhez csatolt okiratban, vagyis az ingatlan árverési jegyzőkönyvben - megjelölt adós (**Tulajdonos neve (adós)**) a perbeli ingatlanok már nem volt tulajdonosa a **Felperesi beavatkozó neve** tulajdonjogának árverés jogcímen történő bejegyzésére irányuló eljárás lefolytatásakor, hisz az ingatlanok ekkor már **Felperesi beavatkozó neve és Felperesi beavatkozó feleségének neve** voltak 1/2-ed, 1/2-ed arányban a tulajdonosai. Az alperes hivatkozott az Inyvtv. 49. § (1) bekezdésére, illetve arra, hogy mindezekből következően a **Felperesi beavatkozó neve** tulajdonjogának árverés jogcímen történő bejegyzésére irányuló önálló bírósági végrehajtói kérelem a jogszabályi rendelkezésekkel összhangban került elutasításra, illetve az alperes által az első fokú határozat helybenhagyásra.

Az alperes a felperesnek a Vhr. 138. § (6) bekezdésére hivatkozással előadta, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jog került korábban bejegyzésre. A földhivatal azonban az árverési vevő tulajdonjogát nem a végrehajtási jog ranghelyén jegyzi be, mivel nincs ilyen jogszabály, amely a földhivatalt erre kötelezné. Ha lenne ilyen jogszabály, akkor lenne alapos a felperes keresete. Kiemelten hivatkozott továbbá az alperes arra, hogy jelen per tárgya csak a végrehajtó megkeresése a beavatkozó árverés jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Az alperes nem vitatta, hogy az árverés lebonyolításakor az adós volt a bejegyzett tulajdonos, de közben megváltozott a tulajdonos személye, és az árveréssel kapcsolatos bejegyzési kérelem később érkezett a földhivatalhoz, amikor már nem az adós volt az ingatlan tulajdonosa. Az alperes szerint mivel árverési vétel esetén nincs olyan jogszabályi rendelkezés amelynek értelmében az árverési vevő tulajdonjogát a végrehajtási jog ranghelyén kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, ezért amennyiben az árverés lefolytatása után az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonos már nem azonos azzal a személlyel, akit az árverési jegyzőkönyv adósként tüntet fel, a földhivatalnak árverési vétel esetén is alkalmaznia kell az Inyvtv. 49. § (1) bekezdését, és a megkeresést hiánypótlási felhívás nélkül el kell utasítania. A Vht. 138. § (6) bekezdésével kapcsolatosan az alperes álláspontja az volt, hogy az árverési vevő tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló eljárásban ezen jogszabályhely nem releváns, mivel az árverési vevő a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtási eljárás célját nem hiúsítja meg, éppen ellenkezőleg.

Az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes hivatkozása a földhivatali eljárásban a korábbi eljárásra vonatkozik, mivel a korábbi eljárás során került sor az adás-vételi szerződés alapján a végrehajtási jog bejegyzését követően tulajdonjog bejegyzésre. Az alperes kiemelten hivatkozott arra, hogy jelen per tárgya az árverési vevő tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet elutasító földhivatali határozat, ugyanakkor a felperesnek a keresetében felhozott indokai a korábbi eljárásra vonatkoznak. Az

alperes szerint jelen eljárás során nem sérült a Vht. 138. § (6) bekezdése. Az alperes arra is hivatkozott, hogy jelen eljárásban nem hiúsította meg az árverési vevő a végrehajtás célját, ez a felperesi hivatkozás a megelőző földhivatali eljárásban annak megtámadása esetén lehetett volna egy érv, egy hivatkozás, ugyanakkor az előző eljárásban hozott határozat fellebbezés és bírósági felülvizsgálat nélkül jogerőre emelkedett.

A bíróság a beavatkozás lehetőségéről értesítette az árverési vevőt, **Felperesi beavatkozó nevet**, hogy a perbe, mint ellenérdekű fél beavatkozhat. **Felperesi beavatkozó neve** a perbe a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott, és ezt követően a perben, mint felperesi beavatkozó vett részt.

A **beavatkozó** a felperes keresetének való helyt adást kérte. A felperes által elmondottakkal egyet értett, azt annyiban egészítette ki, hogy miután az árverést követően az árverési vevőként való tulajdonjog bejegyzési kérelme a földhivatal által elutasításra került, elállt az adás-vételi szerződéstől, és ezt bejelentette a földhivatalnál is. Annak érdekében történt részéről az elállás, hogy ne ez a rangsor legyen az ingatlan-nyilvántartásban, hanem a végrehajtási jog bejegyzését követően az árverési vevőként való tulajdonjog bejegyzési kérelme legyen a következő a rangsorban.

A bíróság álláspontja szerint a felperes keresete *nem* volt megalapozott.

A Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109. § (1) bekezdése alapján az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője a hatóság jogerős határozatának felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügyekben eljáró illetékes bíróságtól a határozatot hozó hatóság elleni kereset indításával.

Az ügyfél, illetve a törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügy érdemében hozott határozat felülvizsgálatát. Keresetében a fél anyagi és eljárási jogszabálysértésre is hivatkozhat, és arra is, hogy a határozat meghozatalakor az alkalmazott jogszabályt tévesen értelmezték. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perekben a bíróság elsősorban azt vizsgálja, hogy a közigazgatási határozat érdemben megfelel-e a jogszabályoknak. Eljárási jogszabálysértés miatt csak akkor van helye hatályon kívül helyezésnek, ha az eljárási jogszabálysértés jelentős, a döntés érdemére is kihat, és a bírósági eljárásban nem orvosolható.

Közigazgatási perekben a bíróságnak kizárólag arra van jogosultsága, hogy a felülvizsgálni kért határozatok jogszerűsége tárgyában döntsön a felperes kereseti kérelmében megjelölt korlátok között.

A felperes szerint az alperes határozata sérti a Vht. 137. § (1) bekezdését.

A Vht. 137. § (1) bekezdése a)-tól d) pontig terjedően sorolja fel azokat a jogokat, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző árverési vevő tulajdonjogát terhelhetik. A bíróság álláspontja szerint ezen jogszabályhely megsértése akkor kerülhetne szóba, ha a beavatkozó, mint árverési vevő tulajdonjoga bejegyzésre került volna az ingatlan-nyilvántartásba, és a beavatkozó tulajdonjogát az ingatlant terhelő jogok vonatkozásában nem csak az itt felsorolt négy jog, hanem egyéb jogok is terheltek volna az ingatlant. Mivel jelen per tárgya éppen az, hogy a beavatkozónak, mint árverési vevőnek a tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasításra került, így a bíróság álláspontja az, hogy ezen jogszabályhely sérelme szóba sem jöhet, mert a beavatkozó, mint a végrehajtás alá

vont ingatlant megszerző árverési vevő tulajdonjoga nem került bejegyzésre, és mivel bejegyzés iránti kérelme elutasításra került, így az alperes a hivatkozott jogszabályhelyet nem sértette, nem is sérthette meg.

A felperes szerint az alperesi határozat sérti a Vhr. 138. § (6) bekezdését. E törvényhely szerint: a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerzeni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

Ezen idézett jogszabályhellyel kapcsolatosan a bíróság ismételten arra kíván utalni, hogy a jelen per tárgya nem az adós valamint a beavatkozó és felesége közötti adás-vételi szerződés alapján benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelem, illetőleg az annak tárgyában született tulajdonjog bejegyzési határozat, hanem a felperesnek azon megkeresése, amely szerint az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését kérte az ingatlan árverési jegyzőkönyv alapján, és amely kérelem az alperes részéről elutasításra került. Tehát a perbeli esetben jog szerzéséről (illetve a földhivatal részéről jog bejegyzéséről) szó sincsen, mivel a bejegyzés iránti kérelem elutasításra került. Ezért a perbeli közigazgatási eljárás során az alperes a Vht. 138. § (6) bekezdését nem sértette, és nem is sérthette meg.

A bíróság az ügygel kapcsolatosan a következőket kívánja még rögzíteni.

A Vhr. 21. § (1) bekezdése szerint: végrehajtási jogot a bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok korlátai között egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet **bejegyezni**. A végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatosan sem az ingatlan-nyilvántartási törvény, sem pedig annak végrehajtási rendelete -a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet- további előírásokat nem tartalmaz, tehát nincs olyan jogszabály, amely előírná, hogy a végrehajtási jog bejegyzését követően az árverési vevő tulajdonjogát a végrehajtási jog ranghelyén kellene bejegyezni. Mivel ilyen törvényi előírás sincsen, a végrehajtási jog bejegyzését követően a földhivatalnak az árverési vevő tulajdonjogát nem a végrehajtási jog ranghelyén kell bejegyeznie, hanem figyelemmel az Inyvtv. 7. §-ára, illetve a 44. § (1) bekezdésében rögzített rangsor elvére, az árverés lebonyolítását követően azon bírósági végrehajtói megkeresés beérkezése rangsorában, amelyben a bírósági végrehajtó az árverési vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte. Ezért a bíróság osztotta az alperes álláspontját, amely szerint, mivel árverési vétel esetén nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amelynek értelmében az árverési vevő tulajdonjogát a végrehajtási jog ranghelyén kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, ezért amennyiben az árverés lefolytatása után (de még az árverési vevő tulajdonjoga bejegyzése iránti végrehajtói megkeresés beérkezése előtt) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos személyében változás következett be, és az a tulajdonos már nem azonos azzal a személlyel, akit az árverési jegyzőkönyv adósként tüntet fel, a földhivatalnak az Inyvtv. 49. § (1) bekezdésére figyelemmel hiánypótlási felhívás nélkül el kell utasítania az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet.

A bíróság álláspontja az, hogy a jogbiztonság valóban megkövetelné azt, hogy az árverési vételt a végrehajtási jog ranghelyén kelljen a földhivatalnak bejegyezni, mert amennyiben ezt jogszabály nem írja elő, úgy az ingatlan végrehajtása, illetve az, hogy a jogosult az ingatlan végrehajtás során kielégítéshez jusson, és főleg az, hogy a végrehajtás során az ingatlant megszerző árverési vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, meghiúsítható. Ilyen konkrét jogszabályi rendelkezés hiányában azonban -figyelemmel a rangsor elvére- a földhivatal nem jegyezheti be az árverési vételt a végrehajtási jog ranghelyén, hanem az árverési vételt a saját ranghelyén kell bejegyeznie, és ha időközben tulajdonos változás következik be (mert az adós eladta, a vevő végrehajtási joggal terhelten megvette az ingatlant), ez a perbeli esetben előforduló következménnyel, tehát az árverési vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasításával kell hogy járjon. A bíróság álláspontja az, hogy a végrehajtási jog szabályozásánál joghézag van, és hasonlóan például a tulajdonjog

fenntartással történt eladás szabályozásához (Vhr. 32. § (3) bekezdése, amely akként rendelkezik, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartással történt feljegyzés rangsorában kell bejegyezni) ugyanilyen módon kellene jogszabályilag rendezni azt is, hogy az árverési vétel esetén a végrehajtási jog ranghelyén kelljen a bejegyzést a földhivatalnak teljesítenie. Ezen jogszabályi rendelkezés hiányában ugyanis a földhivatalnak -figyelemmel az Inyvtv. 7. §-ára és a 44. § (1) bekezdésére- a beadványokat a benyújtott kérelem iktatási időpontja szerint, az iktatószámok sorrendjében (az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint) kell elintéznie.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 339. § (1) bekezdése szerint: ha törvény ettől eltérően nem rendelkezik, a bíróság a jogszabálysértő közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és - szükség esetén - a közigazgatási határozatot hozó szervet új eljárásra kötelezi.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint: a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A bíróság fentiek alapján megállapította, hogy az alperes határozata jogszerű és az alperes nem követett el jogszabálysértést. A per tárgyát képező határozat jogszerűségével szemben hitelt érdemlő bizonyítékot - a háruló bizonyítási teher ellenére - a felperes előterjeszteni nem tudott, ezért a bíróság a hivatkozott jogszabályhelyek alapján a felperes keresetét, mint megalapozatlant a rendelkező részben foglaltak szerint elutasította.

A bíróság a per során felmerült 20.000.- forint összegű eljárási illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperest kötelezte. Az illeték mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdésén alapul.

A pernyertes alperes perköltséget igényelt. Az alperest jogtanácsos képviselte. A bíróság a rendelkező részben megítélt perköltséget a jogtanácsos által a jelen ügyben elvégzett munka mennyiségére, az ügy nehézségi fokára, a megtartott tárgyalások számára, az azon való részvételre, a beadványok számára, valamint a felmerült költségekre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (3) bekezdése, a Pp. 75. § (1), (2) bekezdése, és a 79. § (1) bekezdésének utolsó mondatára is figyelemmel. A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a perköltség alperesnek való megfizetésére.

Megjegyzi a bíróság, hogy azért nem egyetemlegesen kötelezte a költségek viselésére a felperest a beavatkozóval, mivel a beavatkozó önállóan bírósági felülvizsgálat iránti kérelmet terjesztett elő a perbeli alperesi határozat ellen, amely perbe jelen per felperese beavatkozóként vett részt, a bíróság a pereket nem egyesítette, és a bíróság ezen beavatkozó (ott felperes) által indított perben a perköltség viselésére pervesztességére tekintettel a beavatkozót (ottani felperest) kötelezte.

A fellebbezés lehetőségét a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

, 2012. augusztus 31.

Dr. Kaiser Mária s. k.
bíró

A kiadmány hitelül: