

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 461/2013/7. szám

A Kúria a Dr. Kardos László ügyvéd (**cím**) által képviselt Felperes neve (Felperes címe) felperesnek a Dr. ... jogtanácsos által képviselt Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatala (4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a ... Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. március 20. napján kelt 11.K.27.018/2013/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a ... Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 11.K.27.018/2013/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - további 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felperes a 2012. január 11. napján kelt adásvételi szerződés szerint megvette az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz.-on felvett „lakás” megjelölésű ingatlant. Az eladó a szerződés szerint a vételár teljes megfizetéséig fenntartotta tulajdonjogát, de a szerződés aláírásával beleegyezett abba, hogy - a tulajdonjog fenntartásának ténye mellett - a felperes tulajdonbejegyzésre vonatkozó igénye az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön.

A ... Körzeti Földhivatal, mint elsőfokú hatóság 2012. február 14. napján kelt 33321/3/2012.01.11. számú határozatával a tulajdonjog fenntartással történő eladásának tényét felegette.

A 2012. június 5. napján kelt 49766/5/2012.04.24. számú egyszerűsített határozattal végrehajtási jog bejegyzése történt a

fenti ingatlanra a ... javára.

A felperes 2012. július 2. napján - miután a vételár teljes kiegyenlítése megtörtént - ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesztett elő az elsőfokú hatóságnál, kérve tulajdonjogának bejegyzését. Az elsőfokú hatóság ekkor értesítette a felperest arról, hogy az ingatlant végrehajtási jog terheli, erre tekintettel nyilatkozatot kért, hogy a felperes ennek ismeretében is kéri a tulajdonjog-változás átvezetését. A felperes kérte az átvezetést, egyúttal kérte a bejegyzett végrehajtási jog - a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvh. 32.§ (1)-(3) bekezdéseire és a rangsorra figyelemmel - törlését.

Az elsőfokú hatóság 2012. augusztus 8. napján kelt 57098/4/2012. számú határozatával a felperes javára a tulajdonjogot bejegyezte, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét törölte, a végrehajtási jog törlése iránti kérelmet elutasította.

A felperes fellebbezése nyomán eljár alperes 2012. november 22. napján kelt 30294/2/2012. számú határozatával az elsőfokú döntést helybenhagyta.

A felperes keresetét az elsőfokú bíróság elutasította, mivel álláspontja szerint az alperesi és ennek folytán az elsőfokú határozat jogszerű. Ítéletének indokolása értelmében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 17.§ (1) bekezdés r) pontja lehetővé teszi a tulajdonjog fenntartás tényének feljegyzését, amelynek ideje alatt sem a vevő (Ptk. 368.§), sem az eladó (Inyvh. 32.§ (1)-(3) bekezdései) nem idegenítheti el és nem terhelheti meg az ingatlant. E szabályok azonban nem akadályozzák meg az eladó ellen irányuló végrehajtási jog bejegyzését, miután a vevő még nem tulajdonos. Ezért nincs jogszabályi lehetőség arra sem, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a tényleges benyújtáshoz képest a szerződéskötés időpontjára visszadátumozzák. A végrehajtási jog bejegyzéséről az eladót a hatóság értesítette, a vevő értesítését a jogalkotó nem írta elő.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen az ítélet és az alperesi határozat megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet hibásan megválasztott jogszabályból helytelen következtetéseket vont le. Az Inyvtv. 7.§ (1) bekezdése alapján kialakított rangsor elve összefügg a bejegyzés elvével, mert a rangsor a bejegyzésre kerülő jogok és tények keletkezésének időpontját, hatályosulásuk rendjét határozza meg. A fentiek értelmében egy bejegyzés ranghelyének előzetes biztosításához jelentős érdek fűződik, mivel az vagyoni értékkel bír. Hangsúlyozta, hogy adott ranghelynek bejegyzési helyként történő biztosítása történhet közvetett és közvetlen módon. Jelen esetben a tulajdonjog fenntartás feljegyzése

ilyen közvetett módon, mintegy mellékhásként eredményezte a felperes tulajdonjog bejegyzése ranghelyének biztosítását. Ennek következtében jogsértő az alperes eljárása, mivel nem az így biztosított ranghelyre jegyezte be a tulajdonjogot, hanem csak az iktatás időpontját vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság döntése jogsértő, mivel nem vette figyelembe a felperesi tulajdonszerzést, amelyhez képest a végrehajtási jog jogosultjának megszerzése feltételes. Jogsértő volt az elsőfokú ítélet azért is, mivel alperes eljárását megszerűnek értékelte, holott az a végrehajtási jog bejegyzéséről nem értesítette a felperest.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a felperes tévesen értelmezi a rangsortartást. A felperesi értelmezéssel szemben alapelveként érvényesül a rangsortartási eljárás elve, ami azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a rangsort a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésnek időpontja határozza meg. A végrehajtási jog iránti kérelem a felperes tulajdonjogának bejegyzése előtt érkezett, azt a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 138.§ (3) bekezdése alapján soron kívül be kellett jegyezni, amelyhez - figyelemmel az Inyvh. 28.§ (3) bekezdésére - az elidegenítési tilalom jogosultjának hozzájárulása sem kellett.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta, és a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott az alperesi határozat megszerűségével kapcsolatban, döntésével teljes mértékben, indokaival részben egyetért a felülvizsgálati bíróság.

A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel a következőkre mutat rá.

A felperes helyesen hivatkozott az Inyvtv. 7.§ (1) bekezdésére, mint alkalmazandó jogszabályi előírásra, de tévesen értelmezte azt. A fenti jogszabályhely kimondja ugyanis, hogy az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzés rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A felperes - tekintettel arra, hogy a vételárat nem egy összegben, a szerződéskötéskor egyenlített ki - a tulajdonjog bejegyzése tekintetében nem egy, hanem több földhivatali eljárás

kezdemenyezésére kényszerült. Helyesen hivatkozott az alperes a BH 2009/374. számú eseti döntésére, mely szerint a tulajdon fenntartás tényének feljegyzése és a tulajdonjog bejegyzése nem egy, hanem két külön eljárás, amelyekben először egy tény feljegyzése, másodszor egy jog bejegyzése történik. Az Inyvtv. 44.§ (1) bekezdése szerint a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, előterjesztésük időpontjában kell elintézni, figyelemmel a már idézett előírásra, miszerint az eljáráshoz a megfelelő okiratot is mellékelni kell. A fentieknek és a felperesi kérelemnek megfelelően, 2012. február 14-i dátummal a „tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye” került feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem és az addig letétben lévő bejegyzési engedély csak 2012. július 2. napján került előterjesztésre. A két kérelemre indult eljárás közötti időpontban, 2012. április 4. napján soron kívül jegyezte be a hatóság a végrehajtási jogot, amelyet be kellett jegyeznie, mivel - ezt a felperes sem cáfolta - az a jogszabályi előírásoknak megfelelt. A hatóság az akkor tulajdonosnak tekintendő eladót, mivel hozzájárulására szükség nem volt (Inyvhr. 28.§ (3) bekezdése) csak értesítette. A hatóság ezzel a jogszabályi előírásoknak eleget tett, a még nem tulajdonos felperes értesítése nem volt feladata.

A felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme a végrehajtási jog bejegyzését követően került iktatásra, így a felperes már csak a végrehajtási joggal terheltlen szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát. A végrehajtási jog a végrehajtó megkeresése alapján lett volna törölhető, ilyen megkeresés azonban a hatósághoz nem érkezett (Inyvtv. 26.§ (1) bekezdése). Mindezek alapján az alperesi határozat jogszerű, miként ezt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította.

A Kúria ugyanakkor hangsúlyozza, hogy a jelen perben az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott hatósági határozat a per tárgya, annak jogszerűsége mindenekelőtt az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok alapján dönthető el. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok jelen esetben kellő támpontot szolgáltattak a megalapozott döntéshez, a kötelmi jog szabályai idézésére nem volt szükség, ezért a Kúria az elsőfokú ítélet indokolásának erre vonatkozó részét mellőzte.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervezstes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.

A pervezstes felperes Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.)

IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog miatt le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

Budapest, 2013. december 4.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró