

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Pécsváradi János ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hegyesi Miklós ügyvéd által képviselt Fővárosi Földhivatalalperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. január 19. napján kelt 1.K.34.727/2005/8. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 9. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi bíróság 1.K.34.727/2005/8. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, továbbá az alperes 2005. szeptember 15. napján kelt 34.145-2/2005. számú határozatát is hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint elsőfokú és 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

1992. december 16-án a Szeretetszolgálat kérelmet nyújtott be a Fővárosi Kerületek Földhivatalához. Ebben a Budapest, x hrsz. alatt található, y szám alatti, a Kísszövetkezet tulajdonában álló ingatlanra, a mellékelt opciós adásvételi szerződés alapján tulajdonjogának bejegyzését kérte.

A felperes a földhivatalnál 1994. szeptember 22-én előterjesztett kérelmében ugyanezen ingatlanra vonatkozóan tulajdonjogának bejegyzését kérte; a szerződésben eladóként a Kísszövetkezet volt megjelölve.

A földhivatal tájékoztatta a felperest arról, hogy beadványát - az öt rangsorban előző kérelem elbírálásáig - nyilvántartásba veszi.

A földhivatal által kibocsátott hiánypótlási felhívásra a Szeretetszolgálat benyújtotta a bírósági nyilvántartását elrendelő végzést, és a 16 millió Ft-os jelzálogjog törléséhez hozzájáruló - feltételhez kötött - nyilatkozatát. A nyilatkozatban foglalt feltétel szerint a Szeretetszolgálat csak abban az esetben mond le a jelzálogjogáról, ha a jelen eljárásban tulajdonjogát bejegyzik. 1999. december 2-án a felperes csatolta a vételár kifizetését igazoló nyilatkozatot, és felszámolói nyilatkozat alapján ismételten tulajdonjogának bejegyzését, illetve jelzálogjog törlését kérte.

A földhivatal a 87.280/1/1997. számú határozatával az ingatlanra a Szeretetszolgálat tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezte, egyúttal törölte a javára 16 millió Ft erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

A 20.5728/1/2000. számú határozatával a földhivatal elutasította a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet, arra hivatkozva, hogy a szerződésben előadóként megjelölt Kísszövetkezet az ingatlannak nem tulajdonosa.

A határozat ellen a felperes fellebbezett, amelynek elbírálása során a Fővárosi Földhivatal az elsőfokú határozatot megsemmisítette, és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az új eljárásban hozott 60297/1/2005. számú határozatával a földhivatal a Szeretetszolgálat tulajdonjog-bejegyzése iránti kérelmét elutasította, és visszajegyezte a Kísszövetkezet tulajdonjogát.

Az elutasító határozat indokolása szerint az adásvételi szerződésben a keltezés napja nem volt megjelölve, és ez önmagában hiánypótlási eljárás nélküli elutasítási ok.

Ezt követően a földhivatal hiánypótlási felhívást bocsátott ki a felperes részére, személyi számának pótlását kérte.

A pótlást követően a földhivatal a 60.927/4/2005. számú határozatával bejegyezte a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra.

A Szeretetszolgálat fellebbezést nyújtott be a határozat ellen, melyben elsősorban tulajdonjogának visszajegyzését, másodsorban pedig jelzálogjogának visszajegyzését kérte.

Az alperes a 31.145-2/2005. számú határozatában részben helyt adott a fellebbezésnek és megsemmisítette a 60297/1/2005. számú elsőfokú határozatot, a 60297/4/2005. számú határozatot pedig részben megváltoztatta és elrendelte, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára a Szeretetszolgálat 16 millió Ft erejéig terjedő jelzálogjogát - eredeti ranghelyén - jegyezzék vissza, mert - álláspontja szerint - a jelzálogjog-törlési engedélybe foglalt feltétele nem teljesült.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérte.

Előadta, hogy az eladó jelzálogjog-törlési nyilatkozatot állított ki részére; ezért kérte, hogy a bíróság rendelje el a jelzálogjog törlését.

Hivatkozott a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény /a továbbiakban: Cstv./ 38. §-ára, akörben, hogy a felszámolási eljárás során történt értékesítés esetén a jelzálogjogokat és végrehajtási jogokat törölni kell; ezt azonban a földhivatal nem tette meg, ezért jogszabálysértő a határozata.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és azt elutasította.

Ítéletének indokolásában - az eljárásban alkalmazandó, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet /a továbbiakban: Inyvtvr./ 15. § /1/ bekezdésére hivatkozással - elfogadta az alperesnek azt a jogi álláspontját, hogy a felperes nem csatolt olyan okiratot, amely alapján a Szeretetszolgálat jelzálogjoga törölhető lett volna.

Az eljárás során becsatolt felszámolói nyilatkozat a jelzálogjog törléséhez nem elegendő, mert nem rendelkezik a jogszabályban megkívánt kellékekkel.

Rámutatott arra, hogy a felszámolási eljárással kapcsolatos törvényt az alperesi hatóság csak másodlagosan alkalmazhatja, elsősorban az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokhoz van kötve. A szükséges okirat becsatolása nélkül nem veheti figyelembe azt a tényt, hogy a felszámolási eljárás a jelzálogjogot megszünteti.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta és kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlanra a Szeretetszolgálat jelzálogjoga nem jegyezhető vissza.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az adásvételi szerződés idején hatályos Cstv. 38. § /4/ bekezdését. Ennek alapján az ingatlant terhelő elidegenítés tilalom a felszámolás kezdő időpontjában - azaz 1994. február 10. napján -, a jelzálogjog pedig a vagyon értékesítésével egyidejűleg megszűnik. Az ingatlan értékesítésének időpontja 1999. november 30. napja, tehát a törvény fenti rendelkezése szerint az ingatlant terhelő jelzálogjog e napon megszűnt. A szükséges földhivatali eljárások lefolytatását, illetve megindítását a törvény egyértelműen a felszámoló feladatává teszi. Hangsúlyozta, hogy a jelzálogjog törlésének teljes bizonyossága érdekében a kisszövetkezet felszámolója, a Felszámoló és Vagyonkezelő Rt. nevében felszámoló biztos 1999. november 18. napján teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt - a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló - nyilatkozatában az ingatlant terhelő

végrehajtási jog és jelzálogjog törlését is kérelmezte a Cstv. rendelkezéseinek megfelelően, míg ez a törvény alapján nem is lett volna szükséges.

A felperes ezen magánokiratot korábbi jogi képviselőjén keresztül 1999. december 2. napján maga is benyújtotta.

Álláspontja szerint a Cstv. 38. §-a alapján 1994. augusztus 25. napján a felszámolás alatt álló Kisszövetkezet képviselőjében eljáró és a felperes között megkötött szerződés szerint a Szeretetszolgálat javára bejegyzett jelzálogjogot a földhivatalnak a jogszabály erejénél fogva törölnie kellett volna.

Megítélése szerint a Fővárosi Bíróság ítélete jogszabálysértő, hiszen önmagában az ingatlan tulajdonosával szembeni felszámolás megindulásának ténye, illetve az ingatlan felszámoló általi értékesítése megszüntette a fennálló elidegenítési tilalmat, illetve a jelzálogjogot, és a törvény a felszámolóra csupán az eljárás kezdeményezésének kötelezettségét rója.

A Cstv. a törlés alapjául szolgáló okirat vonatkozásában kifejezetten kiemeli, hogy a törlést a földhivatal a felszámoló által megküldött adásvételi szerződés, vagy értékesítési jegyzőkönyv alapján végzi; tehát a törvény csupán az eljárás kezdeményezésének kötelezettségét rója a felszámolóra, nem a törléshez szükséges formai nyilatkozatok elkészítését.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta az ügyben irányadó tényállást abból azonban az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések téves alkalmazásával nem helytálló jogi következtetést vont le.

A perben rendelkezésre állt iratanyag alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a felülvizsgált alperesi határozat lényegében olyan jogi helyzetet eredményezett, amely szerint a felperes tulajdonjoga a perbeli ingatlanra vonatkozóan vétel jogcímén bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba, ugyanakkor a Szeretetszolgálat Alapítványa jelzálogjoga 16 millió forint és járulékai erejéig visszajegyzésre került. Az alperes ezen döntése azt rögzítette, hogy az ingatlanon tulajdonosváltás történt, a korábbi jelzálogjog fenntartása mellett.

Azontúl, hogy ez a felperesnek érdeksérelmet okozott, súlyosan jogsértő állapotot hozott létre az alperesi határozatnak a „részben megváltoztató” része.

A felperes jelzálogjog törlési kérelméhez a felszámoló biztos ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát csatolta. Az alperesi döntések szerint az 1999. augusztus 25-én kelt adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra vonatkozóan bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, „vétel jogcímen”.

A Cstv. 38. § /4/ bekezdése értelmében az adós ingatlanán és egyéb vagyontárgyain fennálló elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában, a visszavásárlási és vételi jog, valamint a zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. Ha a visszavásárlási vagy a vételi jog jogosultja a felszámolás kezdő időpontja után a vagyontárgyat egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja, az adóssal szemben beszámítással nem élhet. A szükségessé vált törlést az ingatlan-nyilvántartásban - a felszámoló által megküldött értékesítési jegyzőkönyv vagy adásvételi szerződés alapján - a földhivatal, illetve a jelzálogjogot nyilvántartó más szervezet végzi.

Tekintettel arra, hogy a perbeli esetben a vagyontárgy értékesítése ily módon megtörtént - ennek tényét, jogszerűségét a földhivatal is elfogadta és bejegyezte - a Cstv. fenti szabálya értelmében az ingatlanon fennállt jelzálogjog a törvény erejénél fogva megszűnt.

Sem az eljáró közigazgatási hatóságok, sem az elsőfokú bíróság nem vizsgálta ezen megközelítésből a Szeretetszolgálat Alapítványát megillető jelzálogjog törlésének kérdését.

Azáltal, hogy felszámolás alatt álló szerződő partner általi értékesítés történt, a jelzálogjog törlésére az általánostól eltérő szabályok vonatkoznak, az Inytvr. egyébként valóban fennálló prioritása mellett.

A megismételt eljárásban tehát az alperesnek fel kell oldani azt az ellentmondást, amelyet a keresettel támadott határozata eredményezett, ugyanis az ingatlan értékesítése következtében a jelzálogjog visszajegyzésének a perbeli esetben és körülmények között nem lehet helye. A Cstv. szabályánál fogva az értékesítés tényével a jelzálogjog megszűnt, így az vissza sem jegyezhető.

Nem helytálló azon megközelítés az alperesi határozatban és a jogerős ítéletben, hogy azért nem törölhető a Szeretetszolgálat Alapítványának jelzálogjoga, mert nem az ő, hanem a felperes tulajdonjoga nyert bejegyzést. Az alperes nem vizsgálta a felszámolás közbejöttével megváltozott helyzet szerint a jog létezését és a tulajdonjog bejegyzéséhez kötötte azt, amely alapvetően téves megközelítést jelentett.

A megismételt eljárásban a fentiekre tekintettel kell az alperesnek megvizsgálni a jelzálogjog törlése iránt benyújtott kérelem teljesíthetőségét, és a jogszabályi rendelkezésekkel összhangban álló döntést hozva kell rendezni a perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzetét.

Minderre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság, a jogerős ítéletnek a Pp. 275. § /4/ bekezdés szerinti hatályon kívül helyezése mellett, az alperes jogsértő határozatát a Pp. 339. § /1/ bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.

Az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság az alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte.

A tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. /VI.26./ IM rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. december 19.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Darák Péter sk. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő