

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.792/2012/7.szám

A Kúria a Mihály Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. felperesnek az SBGK Ügyvédi Iroda által képviselt II.r. felperesnek ... jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. augusztus 31. napján kelt 9.K.30936/2012/4. számon hozott jogerős ítélete ellen a felperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 9.K.30.936/2012/4. számú és 9.K.34.068/2011/16. számú ítéletét, valamint az alperes 31.446/2/2011. számú határozatát - az elsőfokú közigazgatási határozatra kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú közigazgatási hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy fizessen meg az I-II. r. felpereseknek személyenként 15 nap alatt 30.000.-(azaz harmincezer) forint elsőfokú, valamint 50.000.-(azaz ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A Budapest ... hrsz-ú, természetben a ... címen fekvő 10 m²-es tároló ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett (a továbbiakban: adós) tulajdonosa ellen végrehajtási eljárások folytak. Az ingatlanra annak előző tulajdonosa javára 2009. szeptember 29-én 77 millió forint, az adóhatóság javára 2010. április 7-én mintegy 36,5 millió forint erejéig végrehajtási jogot jegyezték be. Eredménytelen árverés után a II.r. felperes és a perben nem álló házastársa és az adós között kötött 2010. június 28-i adásvételi szerződésre hivatkozva 2010. augusztus 2-án kérték egyenlő arányban tulajdonuk bejegyzését. Az ingatlant 2010. november 30-án 576.000.- forintért a II.r. felperes árverésen is megvette, és emiatt a végrehajtó 2011. március 17-én, majd a II.r. felperes április 5-én kérték a tulajdonjog árverési vétel címén való vevő bejegyzését. A beadvány elintézését az alperes a 2010. augusztus 2-án érkezett (az adásvételi szerződésről szóló) kérelem elintézéséig függőben tartotta. A függőben tartásra okot adó kérelmet teljesítve végül az alperes az ingatlan 1/2-ed részére a II.r. felperes, 1/2-ed részére a perben nem álló személy részére a javára tulajdonjogot bejegyezte, majd ezt az elsőfokú alperesi határozatot másodfokon a hatóság 2011. július 21-i 31446/2/2011. számú határozatával helybenhagyta. Indokolása szerint a II.r. felperes és a házastársa tulajdonjogának

bejegyzése folytán az ingatlannak már nem az adós, hanem az adásvétellel szerzők voltak a tulajdonosai, ezért a felperesi kérelmek teljesítésének akadályát képezte, hogy az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését nem az ingatlan tulajdonosaként bejegyzett személy terhére kérték. A határozat ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 49. §-án alapult, ami szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperesek önállóan nyújtottak be keresetet. Az I.r. felperes az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését, a II.r. felperes a határozat megváltoztatásával tulajdonjogának árverési vétel jogcímén való bejegyzését, másodlagosan az ingatlan 1/2-ed részére vonatkozóan tulajdonjogának a nem az ő nevén nyilvántartott részére - árverés címén való bejegyzését kérte, harmad és negyedrendű kérelmeket is előadva, utóbbiakban lényegében a határozat hatályon kívül helyezését kérve. Az I.r. felperes keresetében előadta, hogy a végrehajtást kérő végrehajtási joga sérülne és a végrehajtás célja is megghiúsulna, ha az alperes határozata folytán az árverési vevő tulajdonjogát nem lehetne az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A törvényszék a kereseteket elutasította. Indokolása szerint nincs olyan jogszabály, mely előírná, hogy az árverési vevő tulajdonjogát a végrehajtási jog ranghelyén kellene bejegyezni. A teljesített bejegyzés nem sértette a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 138. §-a (6) bekezdését sem, erre az adásvétellel történő szerzés kapcsán indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban lehetett volna hivatkozni.

A jogerős ítélet ellen az I. és a II.r. felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyekben az ítélet hatályon kívül helyezésével az I.r. felperes a határozat megváltoztatását és a tulajdonjog árverési vétel címén való bejegyzését, illetőleg a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését, míg a II.r. felperes a keresetének megfelelő határozat hozatalát kérte. Az I. és a II.r. felperesek előadták, hogy az adásvétellel való tulajdonszerzés a végrehajtást kérő végrehajtási jogát sértette, és a végrehajtás célját is megghiúsította, ezért az ügyben az alperes törvénysértően járt el. Állították, hogy a végrehajtási jog bejegyzése után jogot szerzővel szemben is szerezhető árverésen tulajdonjog. Jogszabálysértésként a Vht. 138. §-ának (6) bekezdését jelölték meg, hivatkozva egyúttal arra is, hogy az adásvétellel szerzőt az árverésnél dologi adósnak kell tekinteni.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy van-e következménye a végrehajtási joggal terhelt ingatlant elárverezése előtt adásvételi szerződéssel megszerző jogára vonatkozóan az árverési vételnek.

A Kúria az ügyben a Ptk. 256. §-ának (1) bekezdését, Vht. 1. §-át, 137. §-ának (1) bekezdését, 138. §-ának (6) bekezdését, 170. §-ának (1) és (2) bekezdését, az Inytv. 3. §-ának (3) bekezdését, 16. §-át, és 49. §-ának (1) bekezdését alkalmazta. Az ügy lényegét a felsorolt jogszabályok közül kettő jogszabályhely érinti, melyeket a Kúria ismételten idéz. Az Inytv. 49. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartási jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. Ehhez

képest a Vht. 138. §-ának (6) bekezdése azt a szabályt tartalmazza, hogy a 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.

E jogszabályhelyek ellentétben lévőknek látszanak, ha a bejegyzések rangsor szerinti elintézésének igényét az Inyvtv. 3. § (7) bekezdésében és 44. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat vetjük egybe a Vht. idézett szabályával. Az ellentmondás az Inyvtv. 49. § (1) bekezdése és a Vht. 138. § (6) bekezdése között valószínűleg látszólagos, mert az utóbbi szabály speciális szabálynak tekinthető, az Inyvtv. 49. § (1) bekezdéséhez képest, amely így megelőzi az Inyvtv. szabály alkalmazását. A Vht. 138. §-ának (2) bekezdése jelen ügyre vonatkozó része értelmében a végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. E § (6) bekezdése kimondja, hogy a 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. Az Inyvtv. 49. §-ának (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. A 3. § (3) bekezdése ugyanakkor azt az előírást is adja, hogy e törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerző szerzését korlátozza, vagy feltételelessé teszi.

A Kúria álláspontja szerint a Vht. 138. §-ának (6) bekezdése értelmében ilyen jognak kell tekinteni a végrehajtási jogot is. A Vht. idézett rendelkezése lényegében egybeesik már a végrehajtási eljárásról szóló 1884. évi LX. törvény 142. §-ával is, mely szerint a végrehajtási zálogjog bekebelezésének vagy a végrehajtási jog feljegyzésének azon joghatálya van, hogy a későbbi tulajdonjog bekebelezés vagy előjegyzés a végrehajtás további folyamatát meg nem akaszthatja. Mind a régi, mind a jelenlegi szabályozásból kitűnik, hogy az ingatlan lefoglalása - eltérően az ingóság lefoglalásától - nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat. Ahogy Vida István „A bírósági végrehajtás [1978, KJK, Budapest]” című könyvében írja ugyanezt, ami megjegyzése azért figyelemreméltó, mert az akkor hatályos Vht., a bírósági végrehajtásról szóló 1955. évi 21. számú tvr., a fent idézett rendelkezésekhez hasonló szabályt nem tartalmazott.

Nincs akadálya annak, hogy a lefoglalt ingatlant egy adós a végrehajtási értékesítés előtt eladja. Kurucz Mihály, aki a „Magyar ingatlan-nyilvántartási jog [2007, ELTE Kiadó, Budapest]” című munkájában a bejegyzések hatályairól is ír, rámutat arra, hogy a bejegyzéseknek mindazonáltal jogóvó hatásuk is van, hiszen

megakadályozzák, hogy a telekkönyvi bejegyzésben bízó jóhiszemű harmadik személy a valódi jogosult rovására jogot szerezzen. Jelen ügyben, melyben egy ingatlant bejegyzett végrehajtási jog terhel, az adóstól szerző új tulajdonos az Inyvtv. 5. §-ának második mondata miatt nem hivatkozhat arra, hogy a végrehajtási jog bejegyzésének tényét nem ismerte, és ezért azt figyelembe nem véve jóhiszemű harmadik személynek tekinthető. Igaz ez az elvi megállapítás arra az esetre is, amikor az adásvétellel és - utóbb - az árveréssel szerző személye megegyezik. Ha valami ok folytán egy a végrehajtási jog bejegyzése és az árverési szerzés között az adásvétellel tulajdonos mégis jóhiszeműségét állítja, elsőbbségét külön perben érvényesítheti.

A Vht. 138. § (6) bekezdésének helyes értelmezése az, hogy e rendelkezés nem az elidegenítést vagy terhelést korlátozza vagy tiltja meg, hanem az ilyen szerzéseket feltételhez köti, ahhoz a feltételhez, hogy a végrehajtást kérő végrehajtási joga nem sérülhet, és a végrehajtás célja sem hiúsulhat meg. A végrehajtási eljárás célja lényegében, hogy a kötelezett teljesítse a kötelezettségét, amit szükség esetén állami kényszer eszközével kell elérni. Ugyanígy az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az Inyvtv., mivel a végrehajtási joggal terhelt ingatlan árverés előtti megszerzése feltétellel történt, és erről a feltételről a szerzőnek a végrehajtási jog bejegyzése folytán tudomása volt, utóbbi személynek és nem az árverési vevőnek érdeke valamely tényre hivatkozással a perindítás. Az árverési vevő tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság minden más eljárás megkívánása nélkül saját hatáskörében köteles bejegyezni. Sárffy Andor „A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata [1938, Grill k. Budapest]” című kommentárjában is csak a lefoglalt ingatlan haszonélvezete végrehajtása esetében és ott sem mindig kívánja meg per indítását ahhoz, hogy a végrehajtást kérő követeléséhez hozzájuthasson.

Összefoglalva, ha az ingatlan-nyilvántartásba végrehajtási jog van bejegyezve, a bejegyzés ranghelyét követő időpontban adásvétellel szerzett tulajdonjog az árverési vevő tulajdonszerzéséhez képest csak feltételes lehet. Feltételes szerzésre tekintettel a szerző nem csak az árverést, hanem az időközben feltétellel bejegyzett joga megszűnését is köteles tűrni, bármilyen egyéb igényét csak külön perben érvényesítheti. Következik a szerzés feltételes módja miatt ebből az is, hogy az ingatlanügyi hatóság minden előzetes eljárás megkívánása nélkül az árverési vétel címén szerzett tulajdonjog nyilvántartásba bejegyzését nem utasíthatja el azon a címen, hogy az ingatlannak már nem az adós a nyilvántartásban feltüntetett tulajdonosa. Ellenkező álláspont elfogadása esetén az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat kellene bejegyezni, ami a forgalmat mindaddig akadályozná, amíg az ingatlanról a végrehajtási jog törlésre nem kerül.

Tévedett ezért a törvényszék, amikor jogszabályi előírás hiányára hivatkozva a keresetet elutasította.

Ezért a Kúria a törvényszék ítéletét a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperes elsőfokú szervét új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az új eljárás lefolytatása során az ingatlanügyi hatóságnak a fenti elvek figyelembevételével mellett kell eljárni és döntenie a végrehajtási árverésen szerzett tulajdonjog bejegyzése felől.

Az alperes a Pp. 78. §-a alapján köteles megfizetni a felpereseknek a törvényszék és a Kúria előtt felmerülő költségeit.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján a felmerült kereseti és felülvizsgálati illetéket az alperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Budapest, 2013. november 19.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, Dr. Dávid Irén s.k. bíró