

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.850/2015/4.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Bozóky Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Bozóky Imre ügyvéd)

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Kolláth Zoltán ügyvéd

A per tárgya: jognyilatkozat pótlása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
éti Törvényszék

5.Pf.20.369/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

éti Járásbíróság

14.P.21.697/2014/10.

Rendelkező rész

A Kúria jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A döntés alapjául szolgáló tényállás

- [1] A kiskorú felperes meghatalmazott hozzátartozója útján az alperessel szemben végrehajtási eljárásban 2009. november 4-én tartott árverésen 17.022.060 forint vételárért megvásárolta az alperes tulajdonában álló perbeli ingatlant. A földhivatal azzal az indokkal utasította el a végrehajtó tulajdonjog bejegyzésére irányuló megkeresését - melyhez az árverési jegyzőkönyvet és a felperesi hozzátartozó nevére szóló meghatalmazást is csatolta -, hogy a meghatalmazást nem foglalták közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba. A végrehajtó ismételt, a felperesi hozzátartozó részére szóló 2010. január 12-i keltű, ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazással ellátott megkeresése alapján a földhivatal a felperes tulajdonjogát 2010. február 10-én kelt határozatával árverési vétel jogcímén bejegyezte. Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú földhivatal az elsőfokú határozatot megváltoztatta, a felperes bejegyzési kérelmét elutasította, indokolása szerint az árverésen eljáró hozzátartozó meghatalmazással nem rendelkezett, az utóbb csatolt 2010. január 12-én kelt meghatalmazás pedig az eljárási jogosultság igazolására nem alkalmas. Az alperes kifogással is élt az árveréssel szemben, melyet a jogerős határozatot hozó Bács-Kiskun Megyei Bíróság a perbeli ingatlan tekintetében elkészttség miatt elutasított, rámutatva arra, hogy az árverés megsemmisítésére a kifogás érdemi elbírálása esetén sem lett volna lehetőség. A bíróság elrendelte az alperes felszámolását, melynek közzétételére 2010. május 27-én került sor, a földhivatal a felszámolási eljárás megindításának tényét 2010. szeptember 20-i ranghelyen jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A végrehajtó az árverési vételárat a felszámolónak 2011. február 18-án átutalta és 2011. november 9-én ismételt megkereséssel fordult a földhivatalhoz, a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében, mellékelve a felperesi hozzátartozó nevére szóló 2009. november 2-án kelt, ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazást. A földhivatal 2011. november 18-án kelt végzésében arról tájékoztatta a végrehajtót, hogy további intézkedést az ügyben nem tesz, mert a megkereséshez a végrehajtó nem csatolta a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot. Tájékoztatta a végrehajtót, hogy új eljárásban kérheti a felperes tulajdonjogának bejegyzését, kérelméhez azonban csatolnia kell a felszámoló nyilatkozatát arról, hogy az ingatlan nem tartozik a felszámolási vagyonhoz és a felszámolás megindítása tényének törlésére is csak a felszámoló erre vonatkozó nyilatkozata alapján kerülhet sor.

A végrehajtó 2011. november 30-án kelt levelében hívta fel a felszámolót a földhivatal által előírt nyilatkozat megtételére, ám a felszámoló a szükséges nyilatkozatot nem adta meg, ezért a felperes kifogással élt a felszámolást elrendelő törvényszéken, a felszámoló kérelme szerinti kötelezését kérve. A törvényszék a kifogásnak helyt adva felhívta a felszámolót, hogy 15 napon belül intézkedjen az ingatlanra vonatkozó feljegyzés törlése iránt, az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság azonban az eljárást megszüntette és az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte. A másodfokú bíróság végzésének indokolásában rámutatott, hogy a felszámolás kezdő időpontjától a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó pénzkövetelést csak a felszámolási eljárásban lehet érvényesíteni, más jellegű követelések tárgyában azonban az általános hatáskörű bíróság jogosult eljárni. A felperes ezért igényét az általános hatáskörű bíróság előtt jognyilatkozat pótlása iránti kérelemként érvényesítheti.

Kereset és ellenkérelem

- [2] A felperes ezt követően előterjesztett keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 5.§ (3) bekezdése alapján kérte az alperes, illetve felszámolója nyilatkozatának pótlását a felszámolási eljárás megindítása tényének törléséhez, másodlagosan pedig annak megállapítását, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére kötelmi igényt szerzett.
- [3] Az alperes a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmét elsődlegesen arra alapította, hogy az ingatlan természetvédelmi oltalom alatt áll, emiatt mentes a végrehajtás alól, de a felszámolási

vagyon körében sem vehető figyelembe.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az alperesi felszámoló jognyilatkozatát és erre figyelemmel megkereste a földhivatalt a felszámolási eljárás ténye feljegyzésének törlése iránt. Döntését azzal indokolta, hogy a felperes az árverésen még a felszámolás közzététele előtt megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, ezáltal az kikerült az alperes vagyonából, a felszámolás elrendelésekor ezért nem is tartozhatott az alperes felszámolás alá kerülő vagyonába. Az árverésen felhasznált meghatalmazás megfelelőségét a végrehajtási kifogást elbíráló bíróság volt jogosult megítélni, nem pedig a felszámoló. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes által felhívott Ptk. rendelkezéstől eltérően a régi Ptk. 295.§-a alapján pótolta az alperes jognyilatkozatát.
- [5] Az alperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság azzal a szövegezésbeli pontosítással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét, hogy az alperes jognyilatkozatát pótolta a felszámolási eljárás ténye feljegyzésének törléséhez. Ítéletének indokolásában a másodfokú bíróság utalt arra: az alperes nem vállalta a felperes részére nyilatkozat kiadását, ezért a régi Ptk. 295.§-a nem volt alkalmazható, a felperes keresete a régi Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján volt megalapozott. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság megállapításával, mely szerint a felperes az ingatlan tulajdonjogát az árverésen megszerezte, tulajdonjoga bejegyzésének azonban akadálya az alperesi felszámolás tényének feljegyzése. Figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 22.§-a értelmében az adott esetben az ingatlanra további bejegyzések csak a felszámoló kérelme alapján teljesíthetők, a régi Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján helye van az alperesi jognyilatkozat pótlásának. Utalt arra: a végrehajtás szabályszerűsége, a felperes tulajdonszerzése, a jelen eljárásban már nem vitatható, a végrehajtási kifogás tárgyában hozott másodfokú határozat anyagi jogereje kizárja azt. Rámutatott: a földhivatal nem tagadhatta volna meg a végrehajtó megkeresésének teljesítését, mert nem jogosult az árverés és az annak alapján teljesítendő végrehajtói megkeresés szabályszerűségének vizsgálatára. A végrehajtó megkereséséhez a földhivatal kötve van, a megkeresés az ingatlan-nyilvántartás vonatkozásában hatósági határozatnak minősül. Mindezekre figyelemmel a végrehajtónak a meghatalmazást meg sem kellett volna küldenie a földhivatal részére, a bejegyzéshez ugyanis csak a hatósági határozat (árverési jegyzőkönyv) és a végrehajtó megkeresése szükséges.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az alperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a keresetet elutasító határozat hozatalára, másodlagosan a másodfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítására irányult. Az eljáró bíróságok megállapításaival szemben a Bács-Kiskun Megyei Földhivatal 2010. április 1-jei keltű határozatára utalt, mely szerint a felperes árverésen eljáró hozzátartozója a jegyzőkönyv készítése időpontjában nem rendelkezett meghatalmazással. Kifogásolta, hogy a bíróságok azt a megállapításukat sem indokolták, hogy a felperes már az árverés időpontjában tulajdonjogot szerzett, a másodfokú bíróság pedig azt is rögzítette, hogy a földhivatal nem tagadhatta volna meg a felperes tulajdonjogának bejegyzését. A másodfokú bíróság ezt a megállapítását sem indokolta és az is kérdéses, hogy az alaki hibák milyen mértékig nem gátolják a hivatalos eljárást a másodfokú bíróság álláspontja szerint. Nézete szerint a földhivatal a rá vonatkozó szabályok megtartásával járt el. Rámutatott: a másodfokú bíróság ítéletében foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság nem állapította meg a felperes tulajdonszerzését, csupán a rendelkezési jog megszerzésére utalt, a tulajdonjog megszerzéséhez ugyanis az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges, a bejegyzés

hatálya konstitutív.

A régi Ptk. 5.§ (3) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését is kétségbe vonta, álláspontja szerint önmagában kétségesse teszi a felperes jóhiszeműségét a meghatalmazás - alperes által el nem fogadott - igazolása. Ismételten utalt a jogerős közigazgatási határozat megállapítására és arra, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) nem ad lehetőséget az esetleges hiányok utólagos pótlására: az árverésen az alaki és tartalmi követelményeknek teljesülniük kell. Utalt a felperes által három különböző dátummal kiállított meghatalmazásra, azzal, hogy kérdéses azok közül melyik fogadható el és ha a feltüntetett időpontban létrejöttek, mi volt az akadálya a bemutatásuknak. Arra is hivatkozott, hogy a kiskorú felperes esetében a gyámhatóság jóváhagyását is be kellett volna szerezni, tekintve, hogy a perbeli ingatlant nagy összegű követelések is terhelik. Mindezek alapján álláspontja szerint nem áll fenn különös méltánylást érdemlő magánérdek sem: a jognyilatkozat pótlásának törvényi feltételei nem teljesültek. Továbbra is hivatkozott arra, hogy az ingatlan védett természeti terület, ezért a Vht. 136.§ (3) bekezdése értelmében mentes a végrehajtás alól, ezen túlmenően az államot, illetve az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 68.§ (6) bekezdése szerint. Megjegyezte, hogy az ingatlan egyebekben természetes személyek használatában áll, akik ennek kapcsán ugyancsak elővásárlásra jogosultak, azonban a bíróságok nem értékelték az elővásárlásra jogosultak nyilatkoztatásának hiányát sem.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályba tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria az eljárt bíróságok megállapításaival, érdemi döntésükre és annak indokaira is kiterjedően teljes körűen egyetértett, ezért csupán a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket:

- [9] A felülvizsgálati kérelem érvei között az elsődleges kérdés az árverési vétel ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hatálya volt. Ehhez kapcsolódóan a Kúria rámutat: az új Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az árveréssel történő tulajdonszerzés időpontját valóban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötik, azaz a bejegyzés hatálya konstitutív [Ptk. 5:41.§ (2) bekezdés]. A perbeli árverés időpontjában hatályban volt régi Ptk. azonban ilyen szabályt nem tartalmazott [rég Ptk. 120.§ (1) bekezdés], a joggyakorlat pedig - az árverési szerzés eredeti jellegére is figyelemmel - az árverési jegyzőkönyv végrehajtó által történő kiállításához és a vételár befizetéséhez kötötte a tulajdonszerzést. Az eljárt bíróságok ezért nem tévedtek, hanem a jogszabálynak megfelelően állapították meg, hogy az árverés lefolytatásával, a jegyzőkönyv kiállításával és a vételár befizetésével a felperes a tulajdonjogot megszerezte, az ingatlan emiatt sem volt az alperes felszámolási vagyonának része.
- [10] A másodfokú bíróság helytállóan utalt a végrehajtási szabályok szerint lefolytatott jogorvoslati eljárás - végrehajtási kifogás - megállapításainak jelen perben irányadó jellegére is. A saját igényérvényesítési fórummal, önálló jogorvoslati renddel bíró végrehajtási eljárás feladatkörét az általános szabályok hatálya alá tartozó peres eljárás nem veheti át, erre a következtetésre jutott a végrehajtási perek gyakorlatát vizsgáló, 2014-ben a Kúrián felállított joggyakorlat elemző csoport is. A másodfokú bíróság ezért nem tévedett, hanem a jogszabályoknak megfelelően eljárva mondta ki, hogy a végrehajtás szabályszerűsége a jelen eljárásban nem vizsgálható, az az előzményi végrehajtási jogorvoslati - kifogás - eljárás tárgya volt, ahol a bíróság erga omnes hatályú

megállapítást tett a végrehajtási árverés szabályszerűségére vonatkozóan.

- [11] A földhivatal az alperes által nyomatékosan hivatkozott 2010. április 1-jén kelt határozatával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32.§ (2) bekezdésére, 33.§ (2) bekezdésére, valamint az 51.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat és az ahhoz kapcsolódó meghatalmazás hiányosságai miatt utasította el - a végrehajtó megkeresése alapján - a „felperes bejegyzési kérelmét”. Az adott esetben azonban a bejegyzés alapján a végrehajtó hatósági jogkörében kiállított árverési jegyzőkönyv, mint közokirat (Inytv. 29.§) jelentette, ezért helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a földhivatalt valóban nem terheli a meghatalmazás alakszerűségeinek vizsgálata, ugyanúgy, ahogy nem kerül sor erre a bíróság ítélete vagy a közjegyző végzése, mint a tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló okirat esetében sem. Közokirat esetében ugyanis az okirat kiállítója ellenőrzi a szükséges alaki és tartalmi kellékeket, és amennyiben azokat rendben lévőnek találja, kibocsátja a bejegyzés iránti megkeresést. A Kúria utal arra is, hogy a végrehajtási eljárást a Vht. speciális rendelkezései szabályozzák, erre vonatkozó speciális rendelkezés hiányában azonban a meghatalmazásra a Pp. és a Ptk. szabályai irányadók, és a régi Ptk. képviselőre vonatkozó előírásai kifejezetten lehetővé tették a meghatalmazott eljárásának utólagos jóváhagyását, ezért végső soron a perbeli esetben sem kizárt az árverésen részt vevő meghatalmazott eljárásának utólagos jóváhagyása [rég. Ptk. 221.§ (1) bekezdés]. A rendelkezésre álló adatok szerint azonban a perbeli esetben az árverés időpontjában a 2009. november 3-án kiállított, a Pp. 196.§ (1) bekezdés b) pontjának megfelelő meghatalmazás rendelkezésre állt, a végrehajtó az irányadó szabályoknak megfelelően vette azt figyelembe. Az ingatlan terheit pedig azok a végrehajtási jogok jelentették, melyek a perbeli árverés lefolytatásával megszűntek terhelni az ingatlant, ezért a kiskorú felperes tehermentes ingatlanhoz jutott, tulajdonszerzéséhez a gyámhatóság jóváhagyására nem volt szükség.
- [12] Az ingatlan védett jellegével kapcsolatban mutat rá a Kúria arra, hogy az előzőek értelmében szabályos árverés alapján az alperes felszámolásának közzétételekor az ingatlan már nem tartozott az alperes vagyonába, értelemszerűen ezért a felszámolási vagyon körébe sem, ezért fel sem merül a Vht. 136.§ (3) bekezdése szerinti mentessége. A kérdés az, hogy kiveszi-e a jogalkotó a végrehajtási eljárás hatálya alól a védett természeti területet önmagában e sajátosságára figyelemmel, vagy mentessége csupán áttételesen, a Cstv. rendelkezésein keresztül érvényesül. A Vht. 136.§ (3) bekezdése - amely a végrehajtás alóli mentességet maga is a felszámolási eljárásra utalással fogalmazza meg - az utóbbi értelmezést támasztja alá. A természetvédelmi oltalom alatt álló területre vezetett végrehajtás e szerint nem tilos, az alperes által is felhívott, a Tvt. kifejezetten számol a védett természeti terület „tulajdonjogának változásával” [Tvt. 68.§ (6) bekezdés], csupán annak korlátozott forgalomképességére utal [Tvt. 68.§ (5) bekezdés] és az állam, illetve az önkormányzat elővásárlási jogát állapítja meg. A kifejtettek értelmében helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a perbeli ingatlan védett jellegével kapcsolatos igényt csak azok érvényesíthetnek, akiknek arra vonatkozó joguk sérült, azaz az elővásárlási jog jogosultjai, az alperes azonban nem igényjogosult.
- [13] A kifejtettek értelmében - mivel jogszabálysértés nem történt - a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§-a értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint kötelezte a felperes jogi képviselőt a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és

(6) bekezdéseiben foglaltak szerint a tényleges tevékenységgel arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2016. július 13.

Dr. Harter Mária s.k.a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, . Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró