

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.684/2016/7.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Márton Gizella előadó bíró
 . Rothermel Erika bíró

A felperesek: I.rendű felperes neve
 II.rendű felperes neve
 III.rendű felperes neve
 (mindannyian: **cím**)

A felperesek képviselője: . Czirmes György ügyvéd
 (**cím**)

Az alperes: Főváros Kormányhivatala
 (1056 Budapest, Váci utca 62-64.)

Az alperes képviselője: jogi referens
 (Budapest Főváros Kormányhivatala
 Jogi és Koordinációs Főosztály,
 1056 Budapest, Váci utca 62-64.)

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó
 (**cím**)

Az alperesi beavatkozó képviselője: Dániel Ügyvédi Iroda
 (Dr. Dániel Csaba Imre ügyvéd,
 cím)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben
 hozott határozat bírósági
 felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: övárosi Közigazgatási és
 Munkaügyi Bíróság
 27.K.32.942/2014/34. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria
 - a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
 27.K.32.942/2014/34. számú ítéletét hatályában fenntartja;
 - kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen
 fizessenek meg az alperesi beavatkozónak 30.000 (harmincezer)

forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat szempontjából lényeges tényállás

- [1] A ..., belterületi ... helyrajzi számú ingatlan a felperesek 1/3-1/3 tulajdonában állt. Az ingatlanra 2013. augusztus 13-ára árverést tűztek ki, amelyen az alperesi beavatkozó vásárolta meg az ingatlant.
- [2] **Sz.I.** önálló bírósági végrehajtó 2013. december 16-án a Budapest 1. számú Földhivatalhoz benyújtotta a 0280.V.0756/2010/58. számú végrehajtói megkeresését a szükséges mellékletekkel, amelyben a perbeli ingatlanra az alperesi beavatkozó, mint árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését kérte.
- [3] A Budapest 1. számú Földhivatal a 2014. április 9-én kelt 53244/4/2014. számú határozatával a perbeli ingatlanra a beavatkozó tulajdonjogát árverési vétel jogcímén bejegyezte.
- [4] A felperesek fellebbeztek a határozat ellen.
- [5] Az alperesi jogelőd, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatala a 2014. június 5-én kelt 30679/1/2014. számú végzésével a felpereseknek a fellebbezés során előterjesztett eljárás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította. Kifejtette, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) szabályait a hatósági nyilvántartási eljárással kapcsolatos eljárásokban csak akkor lehet alkalmazni, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik. A Ket. 32.§ (1) bekezdésében szabályozott felfüggesztési ok alkalmazásának nincs helye az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47.§ attól eltérően rendelkezik, és a 47.§-ában kivételt meg nem engedő felsorolást tartalmaz azon esetek köréről, amikor az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése kérhető. Az Inytv. 47.§ (4) bekezdése alapján a másodfokú eljárás felfüggesztése a közokiraton alapuló eljárás kapcsán nem volt lehetséges, mert a bejegyzés alapjául közokirat vonatkozásában bírósági jogorvoslati eljárás nem volt folyamatban és a jogorvoslat halasztó hatályát törvény kizárja. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 222.§-a alapján ugyanis a végrehajtói intézkedés elleni jogorvoslatnak nincs halasztó hatálya, ezért az ingatlan-nyilvántartási eljárás arra tekintet

nélkül lefolytatható.

- [6] Az alperesi jogelőd a 2014. június 5-én kelt 30679/2/2014. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Kifejtette, hogy a földhivatal regisztratív, nyilvántartó hatóság, ezért a földhivatalnak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló, a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő végrehajtói megkeresést teljesíteni kellett, mert a földhivatal a tulajdonjog bejegyzése iránti megkeresést nem bírálhatja felül, annak jogszerűségét nem vizsgálhatja. Az Inytv. 26.§ (8) bekezdése, 30.§ (1) bekezdése alapján indult eljárásban a földhivatal hatásköre a végrehajtói megkeresés tartalmi és alaki kellékeinek vizsgálatára terjedhetett ki. A földhivatalnak - hatáskör hiányában - nem kellett vizsgálnia, hogy a megkeresés alapjául szolgáló eljárást valamelyik fél vitatta-e, vagy a fél jogi lépéseket tett-e az általa sérelmezett eljárási cselekmények ellen. A Vht. 222.§-a értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárás a végrehajtói intézkedés elleni esetleges jogorvoslat ellenére, attól függetlenül lefolytatható.

A kereseti kérelem és ellenkérelmek

- [7] A felperesek keresetet nyújtottak be az alperesi jogelőd határozatának felülvizsgálata iránt, amelyben arra hivatkoztak, hogy a Budai Központi Kerületi Bíróságon a végrehajtás megszüntetése iránti pert indítottak. Állításuk szerint ez a per előkérdése az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzésének, ezért a Ket. 32.§ (1) és (2) bekezdése alapján az eljárást fel kellett volna függeszteni. Előadták, hogy az Inytv. 47.§ (1) és (3) bekezdései alapján is helye lett volna az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének. A Vht. 222.§-át nem tartották alkalmazhatónak, mert az árverés kitűzése és lebonyolítása jogi eljárás, nem pedig végrehajtói intézkedés. Az árverés kitűzése ellen külön jogorvoslatnak van helye, álláspontjuk szerint ezért az árverés elrendelésének feltétele a deviza alapú kölcsönszerződés teljes érvényessége. A végrehajtás megszüntetése iránti perben ennek a kölcsönszerződésnek az érvényességét vitatták és támadták, az elsőfokú bíróság a folyamatban levő végrehajtási eljárásokat a 21.P. 22.364/2014/2-I. számú, 2014. június 17-én meghozott végzésével fel is függesztette.
- [8] Az alperes és az alperesi beavatkozó egyaránt a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét nem találta megalapozottnak. Hangsúlyozta, hogy az nem volt vitatott a perben, hogy az önálló bírósági végrehajtó megkeresése az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban foglalt alaki és tartalmi

feltételeknek mindenben megfelelt. A felperesek azt állították, hogy a végrehajtás megszüntetése iránti per az ingatlan-nyilvántartási eljárás előkérdését képezi, ezért a végrehajtás nem lett volna foganatosítható, az ingatlan-nyilvántartási eljárást fel kellett volna függeszteni. Az elsőfokú bíróság ennek kapcsán kifejtette, hogy a Ket. 82.§ (1) bekezdése értelmében ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Ket. 32.§-a nem alkalmazandó, mert az Inyvtv. attól eltérően rendelkezik, a 47.§-ában meghatározza az eljárás felfüggesztésének okait.

- [10] Az elsőfokú bíróság a felperesek által állított, az Inyvtv. 47.§-ra alapított felfüggesztési okokat tételesen megvizsgálta, hogy e rendelkezések alapján az eljárás felfüggesztésének helye volt-e. Rámutatott, hogy az Inyvtv. 47.§ (1) bekezdése a magánokirattal kapcsolatosan szabályozza az eljárás felfüggesztésének feltételeit, míg a (2) bekezdés a bejegyzés alapját szolgáló okirat jogszerűsége, illetve a jog jogosultjainak személye tekintetében kialakult jogvita esetén teszi lehetővé az eljárás felfüggesztését. Az (1) bekezdés nem alkalmazható, mert a perben a végrehajtói megkeresés és az árverési jegyzőkönyv mint közokirat és nem magánokirat szolgált a bejegyzés alapjául. A (2) bekezdés alapján sem volt helye az eljárás felfüggesztésének, mert a bejegyzés alapjául szolgáló okirat a végrehajtói megkeresés és az árverési jegyzőkönyv volt, ezzel kapcsolatban a felek között jogvita nem volt, ezeknek az okiratoknak az érvénytelensége iránt per nem indult. Az Inyvtv. 47.§ (3) bekezdésében foglalt előírás értelmében az ott írt per megindítását a felek nem igazolták, de nem is állították, ezért e rendelkezés alapján nem volt helye az eljárás felfüggesztésének. Az Inyvtv. 47.§ (4) bekezdése értelmében a másodfokú eljárás akkor függeszthető fel a fellebbezéssel érintett jog bejegyzése tekintetében, ha a jog bejegyzésének alapjául szolgáló döntés bírósági felülvizsgálatára kerül sor, kivéve ha jogszabály a bejegyzést megalapozó döntés elleni jogorvoslat halasztó hatályát a végrehajtás tekintetében kizárja. E rendelkezés alapján sem volt helye az eljárás felfüggesztésének - mutatott rá a bíróság -, mert a bejegyzés alapjául végrehajtói megkeresés, mint közokirat szolgált. A végrehajtói intézkedést az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.vhr.) 126.§-a alapján hatósági megkeresésnek kell tekintetni. A Vht. 222.§-a a végrehajtó intézkedése elleni jogorvoslat halasztó hatályát kizárja, ezért a Vht. 222.§-ában foglalt rendelkezésre tekintettel az Inyvtv. 47.§ (4) bekezdése alapján sem volt helye az eljárás felfüggesztésének. A felperesek a bejegyzés alapjául szolgáló árverési jegyzőkönyv ellen végrehajtási kifogást nem nyújtottak be, csak a deviza alapú kölcsönszerződés érvénytelenségének bírósági megállapítására alapozva kérték a végrehajtás megszüntetési perben a semmisség jogkövetkezményének kimondását. Mindezek alapján azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az eljárás felfüggesztésének egyik rendelkezés alapján sem volt helye, a végrehajtói megkeresésben foglaltakat a

hatóságnak teljesítenie kellett. A felperesek tulajdonjogának törlése a felperesek állításával ellentétben alapjogi rendelkezést sem sértett meg.

- [11] Az elsőfokú bíróság mindezekre figyelemmel a felperesek keresetét ítéletével elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [12] A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték a jogerős ítélet és a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezésével a keresetüknek helyt adó határozat hozatalával a tulajdonjog bejegyzése iránt indult eljárás megszüntetését vagy az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztését a végrehajtás megszüntetése tárgyában indult per jogerős befejezéséig.
- [13] Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369.§ a) pontját, továbbá a Pp. 370.§-át, az Inytv. 5.§ (2) bekezdését, 47.§ (2) és (3) bekezdéseit, az Alaptörvény V. cikkét, a Pp. 163.§ (3) bekezdését és 206.§ (1) bekezdését, valamint a - jogszabálysértés megjelölése nélkül hivatkozott - tisztességes eljárás elvét, a jogbiztonság elvét.
- [14] Kifejtették, hogy a végrehajtás megszüntetése iránti per előkérdése az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak és a tulajdonjog bejegyzésének, mert nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a jogot keletkeztető tényező, hanem a polgári perben elbírálandó az a kérdés, hogy a deviza alapú kölcsönszerződés egyáltalán létrejött-e, a szerződés semmis-e vagy sem. Emiatt tekintendő - álláspontjuk szerint - a polgári per az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés előkérdésének. Sérelmezték, hogy a beavatkozó tulajdonjogának bejegyzése folytán a tulajdonszerzés legális voltát vélelmezni kell. Az ellenkező bizonyításának helye lenne, de ezt a lehetőséget a jogerős ítélet és a közigazgatási határozatok kizárták azzal, hogy az eljárás felfüggesztését nem rendelték el, melynek hiányában a bejegyzés jogi megalapozottsága nem vitatható.
- [15] Az eljárás felfüggesztése kapcsán előadták, hogy az Inytv. 47.§ (2) bekezdése - álláspontjuk szerint - az eljárás felfüggesztését megalapozza, mert az alapul fekvő okirat a deviza alapú kölcsönszerződés, a jogvita pedig ennek érvényessége, jogszerűsége tekintetében alakult ki. A per megindítását igazolták, azt az Inytv. 47.§ (3) bekezdés értelmében a fellebbezésükhöz csatolták, de ennek benyújtására a hatóság egyébként fel sem hívta őket. Állították, hogy a jogerős ítélet sérti a tisztességes eljárás elvét, és ennek az elvnek a sérelméből következően a jogbiztonság elvét, mert nem biztosított a lehetőség a tulajdonjoguk védelmére, a tulajdonuk elleni jogtalan támadás elhárítására. Állították, hogy a deviza alapú kölcsönszerződés érvénytelenségét hivatalból is figyelembe kellett volna venni.

- [16] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.
- [17] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a szerződés érvénytelensége iránti per nem előkérdése az ingatlanügyi eljárásnak, mert az nem a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelenségének megállapítására, hanem a beavatkozói jogszerzést nem érintő, attól független és más felek között létrejött kölcsönszerződés esetleges érvényességét érintheti.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A felperesek felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [19] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. A Kúria a jogszabálysértés nélkül hivatkozott alapelvi sérelmeket a fenti rendelkezések értelmében érdemben nem vizsgálhatta.
- [20] A rendelkezésre álló iratokat és bizonyítékokat áttekintve a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg. A felperesek a Budai Központi Kerületi Bíróságon végrehajtás megszüntetése iránti pert indítottak a deviza alapú kölcsönszerződésen alapuló követelés végrehajtásának megszüntetése érdekében. Keresetükben állították, hogy a kölcsönszerződés érvénytelen, semmis. A felperesek által indított végrehajtás megszüntetése iránti per nem előkérdése az ingatlan-nyilvántartási, azaz a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásnak, mert a polgári perben nem az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényessége a per tárgya. A tulajdonszerzést tanúsító árverési jegyzőkönyv ellen a felperesek végrehajtási kifogást nem nyújtottak be. Az árverési jegyzőkönyv szerint a beavatkozó az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, a vételárat megfizette. A Vht. 153. § (1) bekezdése értelmében az árverési jegyzőkönyv másolatát kézbesíteni kell a feleknek és azoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. A (2) bekezdés a) és b) pontjai szerint, ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából, továbbá az ingatlanügyi hatóság részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. A (3) bekezdés értelmében a végrehajtó a tulajdonjog bejegyzési eljárás megindítása iránti megkeresésében tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot az adós adóazonosító

jeléről, adóazonosító jel hiányában az adós nevééről, születési helyéről, idejéről, anyja leánykori nevééről és lakóhelyéről (nem magyar állampolgárságú magánszemélynek az útlevélszámáról), továbbá arról, hogy az árverés jogerőre emelkedett, és az árverési vételárat kifizették. Mindebből következően a végrehajtói megkeresés az árverés eredményeként a végrehajtót terhelő eljárási kötelezettség, az ellen végrehajtási kifogás az ingatlan volt tulajdonosa részéről nem terjeszthető elő. A Legfelsőbb Bíróság EBH 2008. 1785. és EBH 2008. 1878. számú döntései szerint a Vht. csak a végrehajtó intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása miatt előterjesztett végrehajtási kifogás - mint rendes jogorvoslat - elbírálására biztosít a bíróság részére hatáskört. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a tulajdonjog bejegyzése iránti előterjesztett végrehajtói megkeresés ellen végrehajtási kifogás nem terjeszthető elő, az Inyvtv.vhr. 126.§-a csak az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából tekinti a végrehajtói intézkedést végrehajtói megkeresésnek.

- [21] Az Inyvtv. 47.§ (2) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóság eljárása akkor függeszthető fel, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége tekintetében a felek között jogvita alakul ki, és ezt a fél - a (3) bekezdés szerint - a per megindításának tényével igazolja és a keresetlevélnek a bíróságon iktatott egy példányát igazolásul benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz. A felperesek által indított polgári per nem a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége iránti per, ezért nem volt helye az Inyvtv. 47.§ (2) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének. Mindebből következően nem kerülhetett megsértésre a felperesek által állított, tulajdonjogot érintő jogtalan támadás elhárításához kapcsolódó alapelvi rendelkezés. A kölcsönszerződés érvénytelenségét a bíróságnak hivatalból nem kellett figyelembe vennie, mert a kölcsönszerződés megtámadásának, a végrehajtás megszüntetése iránti pernek nem volt relevanciája a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban.
- [22] Megjegyzi a Kúria, hogy a felperesek által hivatkozott, a Budai Központi Kerületi Bíróság 21.P.22.364/2014/2-I. számú, 2014. június 17-én kelt végrehajtást felfüggesztő végzése semmilyen körülmények között nem hathatott ki a tulajdonjog bejegyzésére, mert a végrehajtás felfüggesztéséről rendelkező bírósági végzés a 2013. december 16-i bírósági végrehajtói megkeresés és az első- és másodfokú határozatok meghozatalát követően került meghozatalra.
- [23] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.
- [25] A pervesztes felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 82.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek az alperesi beavatkozó jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárás során jogi képviselő hiányában felszámítható költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett [Pp. 78.§ (2) bekezdése].
- [26] A pervesztes felperesek személyes költségmentessége folytán a tárgyi illetékfeljegyzési jog okán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2017. május 31.

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