

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.IV.37.967/2017/9. szám

A tanács tagjai: . Balogh Zsolt, a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás
előadó bíró, . Dobó Viola bíró

A felperes: felperes neve

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr.Cziráky Gábor jogtanácsos

Felperesi beavatkozó: Felperesi beavatkozó

A felperesi beavatkozó képviselője: Dr. képviselő

A per tárgya: bűnügyi zárlat törlése ingatlanon

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesi beavatkozó

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Fővárosi Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság 21.K.33.713/2016/11. számú határozata

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
21.K.33.713/2016/11. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen
meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati

eljárási költséget;

- kötelezi a felperesi beavatkozót, hogy - külön felhívásra - fizessen meg az államnak 70.000 (hetvenezer) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesi beavatkozó ingatlan árverésen szerezte meg a felperesi végrehajtói iroda által árverezett Budapest, XIV. belterület .../1/A/5. hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát. A Földhivatal a felperesi beavatkozó tulajdonjogát bejegyezte azonban az ingatlanon fennálló bűnügyi zárlatot nem törölte. A felperes kérelmet nyújtott be az elsőfokú alpereshez a bűnügyi zárlat törlése iránt 2016. június 02. napján. Az alperes XIV. kerületi Hivatala, mint elsőfokú hatóság a 2016. június 08. napján kelt, 86049/1/2016. számú határozatával a felperes kérelmét, megkeresését elutasította. A felperes és a felperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró alperes, mint másodfokú hatóság a 2016. július 22. napján kelt, 30733/2/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Hivatkozott arra, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján a bűnügyi zárlat nem volt törölhető az ingatlanról.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében a fenti alperesi határozatnak elsődlegesen a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú szerv új eljárásra kötelezését kérte. Másodlagosan kérte a határozat megváltoztatását a bűnügyi zárlat törlésével. Hivatkozott arra, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 137.§-a meghatározza, hogy milyen jogok terhelhetik az ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát, amely a bűnügyi zárlatot nem tartalmazza. Tehát a Vht. 137.§ (1) bekezdése, valamint a 136.§ (1) bekezdése, 138.§ (6) bekezdése, 10.§-a, 165.§.-a, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 17.§ (1) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.vhr.) 31.§ (2) bekezdése, valamint az EBH 1879/2008. számú elvi döntés alapján a tárgyi esetben a bűnügyi zárlatot a felperes megkeresésére törölni kellett volna. Hivatkozott arra, hogy amennyiben az árverési értékesítés után az ingatlanon a bűnügyi zárlat fennmarad, az árveréssel való

értékesítés a mindennapi életben lényegében ellehetetlenül.

- [3] Az alperes a felperesi kereset teljes elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Vht. 137.§ (1) bekezdés és az Inytv.vhr. 30.§ (3) bekezdése alapján megállapítható, hogy a bűnügyi zárlat az ingatlanról nem volt törölhető. A zárlat csak jogerős bírósági határozaton alapuló megkeresés alapján törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.
- [4] A felperesi beavatkozó a felperes keresetének teljesítését támogatta. Indokaiban lényegében csatlakozott a felpereshez.

Az elsőfokú bíróság ítélete

- [5] A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. június 23. napján kelt 21.K.33.713/2016/11. számú ítélete szerint a felperes keresete nem megalapozott.
- [6] Az ítélet indokolása megállapította, hogy a bűnügyi zárlat nem minősül az árverés kitűzése tényének, tehát ez alapján nem lehet törölni. A bűnügyi zárlat ténye azonban nem jog, hanem tény. Mindezek miatt tehát az adott esetben a bűnügyi zárlat nem volt törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Bűnügyi zárlat törlésére a büntetőügyben eljáró hatóság megkeresésére kerülhet sor.
- [7] Az elsőfokú bíróság továbbá megállapította, hogy az állam büntetőhatalmi igénye a bűnügyi zárlattal mindenképp előbbre való, mint az ingatlanon tulajdonjogot szerzők esetleges érdeke az ingatlan árverése során.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] Az ügyben felülvizsgálati kérelmet a felperesi beavatkozó nyújtott be, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, továbbá a bűnügyi zárlat ténye törlése felőli rendelkezést. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Hivatkozott arra, hogy az ítélet Vht. 136. § (1) bekezdésébe, a Vht. 165. § (1) bekezdésébe, az Inytv. 7. § (1) bekezdésébe, az Inytv. 5. § (2) bekezdésébe, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (1) bekezdésébe ütközik.
- [9] A felperesi beavatkozó szerint értékesítésnek akkor lehet értelme és ekként a végrehajtásnak is létjogosultsága, ha az adásvétel tehermentes ingatlanra történik. Bűnügyi zárlat tényének a feljegyzésével terhelt ingatlanra vonatkozóan a gazdasági

racionalitással ellenkező lenne bármiféle árverést kiírni, illetőleg vevőként ajánlatot tenni.

[10] A felperesi beavatkozó további előkészítő iratában EBH 1879/2008. számú elvi határozatára hivatkozással hangsúlyozta, hogy a későbbi jogalkotás immár formálisan is szabályozta az abban foglalt értelmezést. Eszerint az ingatlan árverési értékesíthetősége folytán az árverési vevő tehermentes tulajdont szerezhet. A polgári jogi igény jogosultjait ezután a felosztási tervben kell figyelembe venni. Az árverést követő földhivatali eljárásra nézve mindebből a tényfeljegyzés törlése kell, hogy következzen.

[11] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[13] A régi Pp. 275. §-a szerint a felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja. Jogszabálysértés esetén van lehetősége az eljárást lefolytató bíróság döntésének hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására.

[14] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ingatlan tulajdonának megszerzését követően, a jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, egyben az azon fennálló bűnügyi zárlatot is törölni kell-e.

[15] Az Inyvtv.vhr. 30.§ (3) bekezdése szerint eredményes árverés, vagy nyilvános pályázat esetén a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az árverés, nyilvános pályázat kitűzésének tényét törölni kell. A tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg törölni kell azokat a jogokat is, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát a Vhr. 137.§-a alapján nem terhelhetik.

[16] A Vht. 137.§ (1) bekezdése szerint a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik:

- a/ telki szolgálat,
- b/ közérdekű használati jog,
- c/ az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,
- d/ a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

[17] A felperesi beavatkozó érvei és jogi hivatkozásai rendre az ingatlan terheinek alakulására, továbbá az adósi tartozás kielégítése összefüggésére vonatkoznak, különösen pedig a zár alá vétel és a végrehajtás alá vonás kapcsolatára. A Vht. 136.§ (1) bekezdése, 138.§ (6) bekezdése, 10.§-a, 165.§.-a, az Inytv.) 17.§ (1) bekezdése, az Inytv.vhr. 31.§ (2) bekezdése, valamint az EBH 1879/2008. számú elvi döntés rendre ilyen.

[18] A bünygyi zárlat azonban nem jog, hanem jogi tény. Mint ilyennek mindenekelőtt keletkezése és megszűnési módja a kiinduló kérdés, mielőtt még a jogi helyzetből adódó vonzatait vagy azok hiányát értékelni kellene.

[19] A Vht. a bünygyi zárlatról a 202. § (1) bekezdésében akként rendelkezik, hogy ha a büntetőügyben eljáró bíróság, ügyész, nyomozó hatóság a terhelt egész vagyonának vagy egyes vagyontárgyainak a zár alá vételét rendelte el (a továbbiakban: bünygyi zárlat), ennek elvégzése a végrehajtó hatáskörébe tartozik. A 203. § (1) bekezdése szerint a végrehajtó a bünygyi zárlatot az elrendelő határozat kézhezvétele után haladéktalanul foganatosítja.

[20] A bünygyi zárlatot tehát az arra jogosultak elrendelik, amiből következően annak feloldásáról is döntení kell, mégpedig értelemszerűen ugyanezeknek a szerveknek. A Vht. 203. §-ához fűzött nagykommentár szerint is zárlat soha nem önmagától szűnik meg, azt mindig a zárlatot elrendelő szerv jogosult feloldani. Az ügy idején hatályos büntető eljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény (régi Be) zár alá vételről szóló rendelkezései (159-160. §) is az tűnik ki, hogy a zár alá vételt feloldásáról csak az arra kifejezetten feljogosított szervek dönthetnek.

[21] A földhivatal csak bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba a jogszabály szerinti jogi tényeket, nem rendelkezik róluk. A felperes (és a felperesi beavatkozó) igénye tehát nem közigazgatási eljárás körében érvényesíthető, hanem jelen ügyben lényegében a végrehajtási eljárás előkérdése. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás pedig ugyancsak nem terjed ki az alapul fekvő tulajdoni anyagi jogok keletkeztetésére vagy megszüntetésére.

[22] Mindezek miatt tehát az adott esetben a bünygyi zárlat közigazgatási eljárásban nem volt törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Bünygyi zárlat törlésére ugyanis a fentiek szerint a büntetőügyben eljáró hatóság megkeresésére kerülhet sor.

[23] Nem ellentétes ezzel a végrehajtás folyamatba helyezése, és adott esetben eredményessége - figyelemmel a bünygyi zárlat feloldása valószínűségére, továbbá az idézett jogszabályhelyekre. A felperesi beavatkozóknak a bünygyi zárlat fenntartása esetén a

végrehajtás ellehetetlenülésére vonatkozó megállapítása ezért a földhivatali eljárás összefüggésében nem értelmezhető.

[24] A Kúria szerint a közigazgatási szervek kijavítási kérelmet és a bűnügyi zárlat tényfeljegyzés törlését megtagadó határozatai emiatt jogszerűek. Hasonlóképpen az elsőfokú bíróság ítélete is, amelyik helyesen, kizárólag jogkérdésként kezelte a peresített igényt. Alappal történt tehát annak megállapítása, hogy a vita tárgya nem vonható a Vht. 137. § (1) bekezdése körébe.

[25] Mindezek alapján a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. § (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[27] Az alperes pernyertességére tekintettel, valamint figyelemmel a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-ára is, a Kúria a felperesi beavatkozót kötelezte az alperes perköltségeinek megfizetésére.

[28] A feljegyzett illeték viselésére vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontján és 50. § (1) bekezdésén, továbbá a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

[29] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. január 15.

**Dr. Balogh Zsolt s. k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s. k.
előadó bíró, Dr. Dobó Viola s. k. bíró**