

2012 / APR 02

Fővárosi Törvényszék
10.Kpk.45.268/2012/2.

10. sz. 118373

1

A dr. Kerekes Andrea ügyvéd (1154. Budapest, Örjáró tér 5.) által képviselt [redacted] Budapest, [redacted] kérelmezőnek, a dr. Cziráky Gábor jogtanácsos (hivatkozási szám: 31984/3/2011.) által képviselt **Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala** (1051. Budapest, Sas u. 19.) kérelmezett ellen közigazgatási végzés bírósági felülvizsgálata iránt indított nemperes eljárásában a bíróság meghozta az alábbi

v é g z é s t :

A bíróság a kérelmezett 31984/3/2011. számú másodfokú végzését hatályon kívül helyezi, és a kérelmezettet új eljárásra kötelezi.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt eljárási illetéket a magyar állam viseli.

A végzés ellen további jogorvoslatnak helye nincs.

I n d o k o l á s :

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a 99446/7/2011. számú határozatával a Refinance Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Zrt. (1065. Budapest, Hajós u. 30.) javára, mint a vételi jog gyakorlására kijelölt vevő 2011. május 23. napján kelt vételi jogot gyakorló nyilatkozata alapján, javára tulajdonjogot jegyzett be a Budapest [redacted] kerület belterület [redacted] hrsz-ú 1/2-1/2 tulajdoni hányadban [redacted] tulajdonát képező, természetben a Budapest [redacted]. kerület [redacted] szám alatti ingatlanra.

A kérelmező a bejegyző határozat ellen fellebbezést nyújtott be. Hivatkozott arra, hogy kölcsönszerződés semmisségének megállapítása, és eredeti állapot helyreállítása iránt polgári peres eljárást kezdeményezett a Zeecapital Pénzügyi Szolgáltató Zrt., és a Refinance Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Zrt. ellen, melynek alapján az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Inyvtv.) 47. § (2) bekezdésére hivatkozással a fellebbezési eljárás felfüggesztését kérte a Fővárosi Törvényszéken folyó polgári per jogerős befejezéséig.

A kérelmezett a 2011. november 29. napján kelt 31984/3/2011. számú végzésével a fellebbezésben előterjesztett eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasította. A másodfokú végzés indokolásában a fellebbezéshez csatolt keresetlevélben, és a fellebbezésben foglaltak alapján megállapította, hogy a kérelemnek helyt adni nem lehet, mivel a folyamatban lévő per nem a bejegyzés alapjául szolgáló okirat - vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat - érvénytelenségének a megállapítására irányult. A Refinance Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Zrt. tulajdonjogának a bejegyzésére ugyanis nem a kölcsönszerződés, illetve az opciós szerződés alapján, hanem a vételi jog gyakorlására kijelölt vevő 2011. május 23. napján megtett egyoldalú nyilatkozata, és a tértivevények alapján került sor. Az Inyvtv. 47. § (2) bekezdése szerint az ingatlannyilvántartási eljárás felfüggesztésére csak az esetben van mód, ha a perben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelenségét vitatják.

A másodfokú végzés ellen a kérelmező bírósági felülvizsgálat iránti kérelmet terjesztett elő. Kifogásolta, hogy a kérelmezett iratellenesen utasította el az eljárás felfüggesztése iránti kérelmet megsértve ezzel a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 2. §-a szerint szabályozott alapvető rendelkezéseket (egyenlő elbánás elve,

valóságghú tényálláson alapuló döntés). Kifejtette, hogy a szerződés érvényessége, vagy érvénytelensége a jelen tulajdonjogi bejegyzés előfeltétele, ugyanis az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény az alábbiakról rendelkezik:

„Az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Ez az a jogkövetkezmény, amiért semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmaznia, illetve amelyre - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat.”

Érvelése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló opciós szerződés jogszerűségének vitatása a felfüggesztés alapja, az Inyvtv. 47. § (2) bekezdése szerint kérte a felfüggesztés teljesítését.

A kérelmezett a felülvizsgálati kérelem elutasítását, és a kérelmező perköltségben való marasztalását kérte. Kifejtette, hogy a Ket. 82. § (1) bekezdése szerint a hatósági nyilvántartással kapcsolatos eljárásokban a Ket-et akkor kell alkalmazni, ha törvény, Kormányrendelet, vagy önkormányzati hatósági ügyben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik. Mivel az ingatlannyilvántartási eljárás hatósági nyilvántartással kapcsolatos eljárás, ezért az ingatlannyilvántartási eljárás felfüggesztésére csak az Inyvtv-ben meghatározott esetekben kerülhet sor. Az Inyvtv. két esetben teszi lehetővé a földhivatali eljárás felfüggesztését:

Az ingatlanra vonatkozó jogok bejegyzése, tények feljegyzése iránti eljárás az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a bejegyzés, illetőleg a feljegyzés alapjául szolgáló magánokirat valóságát az aláíró felek, illetőleg a hitelesítő, vagy ellenjegyző személyének valamelyike vitatja (47. § (1) bekezdés).

Az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti az eljárását akkor is, ha a bejegyzés, illetőleg a feljegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége, illetőleg a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény jogosultjának személye tekintetében a felek között jogvita alakul ki (Inyvtv. 47. § (2) bekezdés).

A kérelmezett érvelése szerint, mivel a jelen esetben az elsőfokú földhivatal a 2011. május 23. napján kelt vételi jogot gyakorló nyilatkozat alapján jegyezte be a tárgyi határozatával a kijelölt vevő Refinance Kft. tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba, ezért a fellebbezés elbírálására irányuló eljárás is csak a 2011. május 23. napján kelt vételi jogot gyakorló nyilatkozat érvénytelenségének a megállapítása iránt folyó perre tekintettel lett volna felfüggeszthető, azonban a kérelmező a vételi jogot gyakorló nyilatkozat érvénytelenségének a megállapítása iránt nem indított pert.

A kérelmező felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) módosításáról, és az egyes közigazgatási nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról szóló 2005. évi XVII. törvény (Knp.) 2012. február 1. napjától alkalmazandó 3. § (2) bekezdése értelmében a bírósági felülvizsgálattal megtámadható végzés ellen benyújtott kérelem tárgyában a Törvényszék nemperes eljárásban végzéssel határoz.

A Knp. 3. § (4) bekezdése értelmében a bíróság lényeges eljárási jogszabálysértés megállapítása esetén a közigazgatási végzést hatályon kívül helyezi, és szükség esetén a hatóságot új eljárásra, vagy az eljárás folytatására kötelezi. Törvény rendelkezhet úgy is, hogy meghatározott közigazgatási hatósági ügyben a bíróság a közigazgatási döntést megváltoztathatja. A bíróság végzése ellen további jogorvoslatnak helye nincs.

A Knp. 4. §-a kimondja, hogy a közigazgatási nemperes eljárásokra a Pp. XX. fejezetének a szabályai, az ezen, valamint a külön törvényben foglalt, továbbá a polgári nemperes eljárás sajátosságaiából fakadó eltérésekkel megfelelően irányadók.

Mindenekelőtt kiemeli a bíróság, hogy a kérelmezett helytállóan hivatkozott arra, hogy az ingatlanvilvántartási eljárás csak az Inytv. 47. §-ában meghatározott esetekben függeszthető fel (KGD2006.48), és az Inytv. 47-ában előírt felfüggesztési szabályok olyan speciális szabályok, amelyek viszonylatában a Ket. alkalmazási köre nem merült fel (*Lex specialis derogat generali*). A felülvizsgálati kérelem érvelése szerint az Inytv. 47. § (2) bekezdése szerinti felfüggesztési oka a fellebbezési eljárásban fennállt, mivel a kérelmező polgári pert kezdeményezett a kölcsönszerződés, valamint az opciós szerződés semmisségének a megállapítása iránt.

Helytállóan hivatkozott a kérelmezett arra is, hogy a konkrét esetben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat a 2011. május 23. napján kelt vételi jogot gyakorló egyoldalú nyilatkozat volt (és a tértivevények), és a kérelmezett azért nem látta teljesíthetőnek a kért felfüggesztést, mert az érvénytelenség megállapítása iránt indult per a kölcsönszerződés, illetve az opciós szerződés tekintetében, és nem a vételi jog gyakorlására kijelölt vevő 2011. május 23. napján megtett egyoldalú nyilatkozata vonatkozásában került megindításra.

Az Inytv. 47. § (2) bekezdése szerint az **ingatlanügyi hatóság felfüggeszti eljárását akkor is, ha a bejegyzés, illetőleg a feljegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége**, illetőleg a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény jogosultjának személye tekintetében a felek között jogvita alakul ki.

A 2011. május 23. napján kelt vételi jogot gyakorló nyilatkozat jogszerűsége tekintetében nem volt mellőzhető a KGD2010.71 számú döntésben kinyilatkoztatott tartalom, azaz, hogy a vételi jogot gyakorló jogosultnak a tulajdonjoga bejegyzéséhez csatolni kell a tulajdonos bejegyzési engedélyét is.

Az Inytv. 29. §-a egyebek mellett kimondja, hogy a jogok bejegyzésének olyan okirat alapján van helye, mely tartalmazza a bejegyzést megengedő nyilatkozatot. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ilyen bejegyzési engedélyt nem tartalmaz az Inytv. e szakasza lehetőséget biztosít annak külön okiratban történő megadására.

Az Inytv. 39. § (3) bekezdés f) pontja egyebek mellett kimondja, hogy nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés alapjául szolgáló okirat, így a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen a bejegyzési engedélyt kellene pótolni.

A Vhr. 15. § (4) bekezdésének értelmében a vételi jog gyakorlásának esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (például tértivevénnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette. Ez a rendelkezés nem azt jelenti, hogy pusztán az igazolás megtétele, a bejegyzési engedély helyett alkalmas a tulajdonjog bejegyzésére. E kettőre szerződésen kívül, tehát a bejegyzési engedélyre, és a Vhr. 15. §-ában említett igazolásra együttesen van szükség ahhoz, hogy a vételi joggal élő fél tulajdonjoga az ingatlanvilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Mivel a 2011. május 23. napján kelt vételi jogot gyakorló egyoldalú nyilatkozat ilyen bejegyzési engedélyt nem tartalmazott, a tulajdonos pedig a kölcsönszerződés, továbbá opciós szerződés semmisségének megállapítása iránt polgári pert indított, ezért mindez úgy minősül, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat a vételi jog gyakorlására vonatkozó 2011. május 23. napi egyoldalú nyilatkozat jogszerűsége tekintetében is a

felek között jogvita alakult ki, hiszen a bejegyzési engedély vitás. Mindezek pedig megteremtették az Inytv. 47. § (2) bekezdés szerinti felfüggesztést.

Ezért a bíróság a kérelmezett döntését a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a kérelmezettet új eljárásra kötelezte.

A megismételt eljárásban a fellebbezési eljárás felfüggesztéséről kell dönten.

A kérelmezőnek perköltségigénye nem volt, ezért e kérdésben a bíróság a rendelkezést a Pp. 78. § (2) bekezdés figyelembevételével mellőzte.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt közigazgatási nemperes eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében a magyar állam viseli.

A végzés elleni további jogorvoslat lehetőségét a Knp. 3. § (4) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2012. év március hó 20. napján

dr. Drávecz Margit Gyöngyvér s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

