

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Ingatlan- nyilvántartás igénybevétele a bírósági végrehajtás során

Ingatlan- nyilvántartás a bírósági végrehajtási eljárásban a vagyonkutatástól az árverési vétel hatályáig

Szerző:

Dr. Király András

polgári ügyszakos járásbírósági bíró

Győr

2013. január 15.

Tartalomjegyzék

Bevezető

I. Adatközlés és- beszerzés az ingatlan- végrehajtásban, az adóson kívüli bejegyzett jogosultak helyzete

I.a.) Adatközlés a végrehajtást kérő részéről

I.b.) A végrehajtó ingatlan- nyilvántartási adatok beszerzésével kapcsolatos eljárása

I.c.) A beszerzett ingatlan- nyilvántartási adatok jelentősége az adóson kívüli ingatlanra bejegyzett jogosultak szempontjából

II. Végrehajtási jog bejegyzéséhez fűződő tárgyi és időbeli hatály

Tárgyi hatály

Korábbi ranghelyen álló jogokat, tényeket érintő hatály

Végrehajtási jogot követő bejegyzéseket érintő tárgyi hatály és a foglalás időbeli hatálya

III. Az árverési vétel hatálya

Utószó

Felhasznált irodalmak, hivatkozások, bemutatott eseti döntések és jogszabályok jegyzéke

Bevezető

A végrehajtás Vht. 5.§ (1) bekezdésében foglalt céljának elérését az ügyek döntő többségében ingatlanra vezetett végrehajtás biztosítja, mely nem feltétlenül jelent egyet annak árverési értékesítésével, az ügyek jelentős részében a foglalás ténye, az ahhoz fűződő joghatályok az adós ingatlanhoz fűződő érdekeit és jogait olyan módon és mértékben korlátozzák, melyek önmagukban elegendő kényszert jelentenek a végrehajtható okiratban foglalt kötelezettség teljesítésére.

A végrehajtási eljárás léte az önkéntes jogkövetés hiányára utal, nem csak az ilyen jellegű jogerős és végrehajtható bírósági ítéletben foglalt marasztaláshoz vezető magatartásra, hanem a jogerős ítéletben, vagy egyéb végrehajtható okiratban foglalt kötelezettség önkéntes teljesítésének elmulasztására, amellyel szembeni állami kényszer - a végrehajtási eljárás formájában - a jogállamiság alapvető biztosítója.

Ebben a kontextusban a polgári, illetve a polgár és állam közötti jogviszonyokban a végrehajtás (bírósági, vagy közigazgatási) jelenti az ultima ratio- t, azaz olyan független állami eszközt, mely az egyik fél eljárása folytán sérelmet szenvedett fél vagyoni, személyi hátrányainak kiküszöbölését ténylegesen biztosíthatja. Ennek az egyik leghatékonyabb eszköze - amennyiben ilyen vagyonelem fennáll - az ingatlan- végrehajtás.

A teljesítéshez vezető út - ha az ingatlant érintő végrehajtási kényszert vizsgáljuk - tehát a Vht.- n túl, az adatszolgáltatás igénybevételével és a végrehajtási jog bejegyzésével, illetve hatályával kapcsolatos ingatlan- nyilvántartási jogszabályokból és a Ptk. árverés útján történő tulajdonszerzéssel (Ptk.120.§) kapcsolatos szabályaiból van kikövezve.

E jelentős terjedelmű joganyagot az általam alkalmazott tematika szerint három főbb részre osztottam: a végrehajtás eredményességének biztosításához szükséges és az ingatlanra bejegyzett jogosultak jogvédelmének alapját adó, adós ingatlanvagyonára vonatkozó adatok beszerzésével

kapcsolatos részre; a foglalással összefüggő végrehajtási és ingatlan-nyilvántartási szabályokra és végül azon jogváltozásokra, melyeket az árverési vétel hatálya érint.

Az említett tematika szerint dolgozatomban az alkalmazandó jogszabályok rendszerbe foglalásával a különböző jogszabályhelyeken fellelhető normák összefüggését mutatom be az önállóság igényével, feltárva az alkalmazásuk során kialakult bírói gyakorlatot és jogértelmezési kérdéseket.

I. Adatközlés és- beszerzés az ingatlan- végrehajtásban, az adóson kívüli bejegyzett jogosultak helyzete

a.) Adatközlés a végrehajtást kérő részéről.

A végrehajtó adatbeszerzésre vonatkozó eljárását megelőzi a végrehajtást kérő által a végrehajtási kérelemben teljesítendő adatszolgáltatás, a Vht. 11.§ (3) bekezdése szerint ugyanis amennyiben a végrehajtást kérő ingatlan-végrehajtást kér, az ehhez szükséges ingatlan-nyilvántartási adatokat közölnie kell.

Nyilvánvaló, hogy az adott ügyben eljáró végrehajtónak az eljárás eredményességének biztosítása érdekében valamennyi szükséges intézkedést meg kell tennie, így a fenti esetben sem mellőzhető az adós további vagyontárgyainak feltárása, azonban az ingatlan- nyilvántartási adatok végrehajtási kérelemben történő feltüntetésének a végrehajtás további menete szempontjából is jelentősége van. Abban az esetben ugyanis, ha a végrehajtást kérő a végrehajtási kérelemben ingatlan-végrehajtást kért, vagy azt nem zárta ki, de az ingatlan adatait nem jelölte meg, akkor a végrehajtói költségelőleg és az ingatlan- nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj megfizetését és az ingatlanra vonatkozó adatok beszerzését követő 3 munkanapon belül tesz intézkedést a végrehajtó az ingatlan foglalása iránt. Ehhez képest abban az esetben, ha az ingatlan adatait a végrehajtható okirat tartalmazza és a költségelőleg és igazgatási szolgáltatási díj is megfizetésre került, úgy a foglalásra vonatkozó intézkedést a végrehajtónak 3 munkanapon belül teljesítenie kell {Vht 138. (1) bekezdés}.

A végrehajtást kérői adatközlésnek azokban az esetben is különös jelentősége, ha a végrehajtható okirat, illetve a teljesítendő kötelezettség jellege szerint az adós nem minden vagyontárgya (adott esetben több ingatlan) vonható végrehajtás alá.

Ez a helyzet a hagyatéki tartozásokért fennálló cum viribus és pro viribus felelősséggel és az ezen alapuló marasztalások végrehajtásával, mivel előbbi esetben kizárólag a hagyatékhhoz tartozó (természetesen a végrehajtandó bírósági határozat rendelkezésében is megjelölt) konkrét ingatlan foglalható le, illetve utóbbi esetben az adós saját vagyona csak korlátozott mértékben feleltethető meg, melynek szintén egyértelműen ki kell tűnnie a végrehajtandó határozatból (Ptk.679.§ illetve hagyományos felelősséggel kapcsolatos Ptk. 684.§- ában foglalt rendelkezések).

Hasonló a helyzet akkor is, ha a végrehajtási záradék kibocsátása iránti kérelemben zálogjoggal biztosított kötelezettséget kérnek végrehajtani több adóssal szemben úgy, hogy egyikük zálogkötelezett minősége mellett személyes adós is, míg a további adós mindössze zálogkötelezett.

Mindkét esetben fontos, hogy a végrehajtható okirat kiállítása kellő körültekintés mellett történjen, mely feltételezi a végrehajtandó kötelezettség (ítéleti rendelkezés, közjegyzői okiratba foglalt ügylethez kapcsolódó szolgáltatás) pontos feltüntetését a végrehajtási kérelemben és ehhez képest a végrehajtás alá vonható vagyontárgyak jogszabályokkal összhangban történő megjelölését. A zálogkötelezettel kapcsolatos példát folytatva ugyanis a végrehajtás elrendelése iránti kérelmeknek esetenként előforduló hibája, hogy a kérelemben a kizárólagos zálogkötelezettet illetően valamennyi vagyontárgy végrehajtás alá vonható vagyonként kerül feltüntetésre, melynek törvénysértő befogadása és az ehhez igazodó későbbi végrehajtás esetén az adott ingatlan (zálogtárgy) vonatkozásában tűrési kötelezettséggel érintett nem személyes adós zálogkötelezett lényegében egyéb vagyonának végrehajtás alá vonásával személyes adóssá is válik.

b.) A végrehajtó ingatlan- nyilvántartási adatok beszerzésével kapcsolatos eljárása

A végrehajtói adatbeszerzésre Vht. 47.§- ában foglalt rendelkezések a 2007. évi LXIV. törvénnyel 2008. január 1. napjától kezdődően adósra vonatkozó adatok ellenőrzésére és kezelésére vonatkozó szabályokkal egészültek ki.

Ingatlan- végrehajtás során a végrehajtói eljárás kiinduló alapját a Vht. hivatkozott törvényhelye adja azzal, hogy az ingatlanvagyon feltárása érdekében lehetővé teszi az ingatlanügyi hatóság megkeresését {Vht.47.§ (2) bekezdése}, melynek a megkeresett szerv 8 napon belül illeték és díjmentesen köteles eleget tenni. A végrehajtó a megkeresés során elektronikus utat is igénybe vehet, mely utóbbit 2008. augusztus 1. napjától kezdődő hatállyal a 2008. évi XXXIX. törvény tett lehetővé {Vht. 47.§ (3) és (7) bekezdése}.

A végrehajtás gyors és eredményes lefolytatása érdekében a korábbiakhoz képest - 2012. március 15. napjától kezdődően - lényeges változás, hogy a végrehajtó az adatbeszerzéssel kapcsolatos eljárását a végrehajtható okirat kézbesítését megelőzően is lefolytathatja {Vht. 47.§ (8) bekezdés}.

Ingatlan- végrehajtás esetében a végrehajtó adatbeszerzésre vonatkozó eljárásának alapjait adó rendelkezéseket az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) és annak végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inytv. vhr.) rendelkezései teszik teljessé, mely szabályok - a korábbi papír alapú megkeresések idejéhez képest - jelentős változáson estek át, amióta az elektronikus ingatlan- nyilvántartás a TakarNet szolgáltatással az ingatlanügyi hatóságon kívüli személyek, hatóságok és szervek számára elérhetővé vált.

A telekkönyv helyét átvevő ingatlan- nyilvántartást korábban papír alapon, az ingatlanokról felvett egyes tulajdoni lapokon történő átvezetéssel végezték, melyhez képest jelentős változás volt a gépi adatfeldolgozás bevezetése: a korábbi papír alapon felvett ingatlan- nyilvántartási adatok gépi adathordozón történő rögzítése, melyek az azt kezelő számítástechnikai eszközzel olvashatóvá, illetve kinyomtatott formában megjeleníthetővé váltak.

A számítógépes ingatlan- nyilvántartás bevezetése után évekkel később további lépést jelentett - a szükséges informatikai feltételek kialakítása mellett - az ingatlan- nyilvántartáshoz elektronikus úton történő hozzáférés lehetősége, mely egyfelől az Elektronikus Kormányzati Gerinchálózaton keresztül az Inytv. 72.§ (1) bekezdésében feltüntetett szervek részére, másfelől az Inytv 72.§ (2) bekezdése alapján - más hatóságok mellett- a bírósági végrehajtók részére is lehetővé vált.

Ennek nyomán utóbbi törvényhely alapján lehetséges az, hogy saját számítástechnikai eszközzel a törvényben meghatározott adatátvételi joguk gyakorlása során, egyedi adatok lekérdezése céljából, az adatkezelést végzők megfelelő azonosítása mellett a bírósági végrehajtók a számítógépes ingatlan- nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe vehetik.

Az Inytv. 73/A.§- a értelmében a bírósági végrehajtó köteles a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait - törvényben meghatározott feladatai teljesítése céljából, hivatali helyiségében működtetett saját számítástechnikai eszközével - igénybe venni, melyet az azt vezető hatóság kérelemre biztosít.

A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer használata tehát a bírósági végrehajtók részéről kérelem alapján történik és ahhoz az ingatlanügyi hatóság által megállapított díjmentességi kör kapcsolódik.

A számítógépes ingatlan- nyilvántartási rendszer igénybevételéhez mellékelni kell az önálló bírósági végrehajtók esetében a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara igazolását a kamarai tagság fennállásáról, törvényszéki végrehajtó esetében a törvényszék igazolását a szolgálat fennállásáról, melynek megszűnésével kapcsolatban a hozzáférési jog visszavonása érdekében a kamarának és törvényszéknek az ingatlanügyi hatóság irányába értesítési kötelezettsége van {Inytv.vhr. 113/D.§; Inytv. 73/A.§ (3) bekezdés}.

A számítógépes ingatlan- nyilvántartás igénybevételét az ingatlanügyi hatóság a bírósági végrehajtók számára szerződés alapján biztosítja, melynek kötelező elemeit jogszabály határozza meg. A szolgáltatáshoz történő kapcsolódás a Kormány által biztosított azonosító szolgáltatáson keresztül, vagy azonnali érvényességvizsgálatra alkalmas, fokozott biztonságú elektronikus aláírással történhet.

A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható egyes ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásáról és igazgatási szolgáltatási díjáról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megállapításáról és a díjak megfizetésének részletes szabályairól szóló 176/2009. (XII. 28.) FVM rendelet rögzíti, hogy a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszert és a szolgáltatásainak elérését biztosító infrastruktúrát a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) üzemelteti és tartja karban.

A rendelet szerint e szerv biztosítja az elektronikus szolgáltatásokat nyújtó országos földhivatali rendszerhez (TakarNet) történő csatlakozást.

Amennyiben tehát a felhasználó az ehhez szükséges technikai feltételekkel rendelkezik, a hozzáférési jogosultság megadásáról szóló csatlakozási engedélyben foglaltaknak megfelelően az igénybevétel feltételeit rögzítő szolgáltatási szerződést köt a FÖMI-vel, mint szolgáltatóval.

A 176/2009 (XII.28) FVM rendelet és a szolgáltatási szerződés részletes ismertetésének igénye nélkül a TakarNet rendszeren keresztül történő adatszolgáltatás igénybevételéhez - a szerződésben foglaltak szerint kiállított és a hozzáférési jogosultságot tartalmazó - névre szóló digitális belépési igazolvány szükséges. Az ilyen igazolvánnyal rendelkező felhasználónak a rendszerben folyószámlája van, amelyen a lekérdezések és annak költségei, valamint a költségek kiegyenlítése folyamatosan nyomon követhető. A felhasználót a számla egyenlegéről havonta a FÖMI

írásban tájékoztatja, amely fizetési felhívásként is szolgál, annak elmulasztása esetén a tartozás rendezéséig a TakarNet rendszer szolgáltatásait nem veheti igénybe.

A TakarNet igénybevételére megkötött szolgáltatási szerződés - a FÖMI által alkalmazott általános szerződési feltételek szerint - a szolgáltatás igénybevételére vonatkozó jogszabályi előírások, a csatlakozás és a szerződés megszűnésének részletes feltételei mellett tartalmazza a szolgáltatás keretében igénybe vehető alap- és kiegészítő szolgáltatások körét és díjtételeit.

A végrehajtói vagyonkutatás során alapvető jelentősége van az adós tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó teljes körű földhivatali adatszolgáltatásnak, konkrétan annak, hogy az adatszolgáltatás keretében a végrehajtó tudomást szerezzen minden olyan ingatlanról, melyre nézve az adós valamilyen ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett joggal, elsősorban tulajdonjoggal rendelkezik.

Főszabály szerint az ingatlan- nyilvántartási adatszolgáltatás teljesítése, illetve lekérdezés során a természetes személyazonosító adatok (személyi azonosító) nem használhatóak fel abból a célból, hogy a tulajdonos valamennyi ingatlana az ingatlan- nyilvántartásból megállapításra kerüljön {Vht. 70.§ (1) bekezdés}, azonban ez alól kivételt képez - a végrehajtás eredményességének biztosítása érdekében - ugyanezen törvényhely (2) bekezdésében rögzített személyi kör, akik számára személyazonosító adatok alapján az adott személy (adós) vonatkozásában lehetséges valamennyi ingatlanra vonatkozó lekérdezés, így azt a bírósági végrehajtó is elvégezheti törvényben biztosított feladatainak ellátása érdekében.

A Vht.70.§ (2) bekezdés szerinti lekérdezés tehát lényegében az ingatlan- nyilvántartásban történő vagyonkutatást jelent, mely a TakarNettel kapcsolatos szolgáltatási szerződés aspektusában alapszolgáltatásnak minősül, egyben a Vht. 47.§ (7) bekezdése szerinti elektronikus megkeresés, melynek az ingatlan- nyilvántartást vezető hatóság a Vht. 47.§ (3) bekezdése alapján illeték- és díjmentesen köteles eleget tenni, ugyanakkor a tulajdonilap- másolat igazgatási szolgáltatási díjaival kapcsolatos 1996. évi LXXXV. törvény szerint a végrehajtó általi tulajdoni lap lekérdezés díjköteles.

A látszólagos jogszabályi ellentmondást a TakarNet rendszer alkalmazása oldja fel, akként, hogy az adós személyazonosító adatainak rögzítése melletti valamennyi ingatlanra vonatkozó adatlekérést követően a rendszer helyrajzi szám szerinti megjelöléssel díjmentesen listázza az adós

személyéhez köthető ingatlanokat, melyekhez kapcsolódó tulajdoni lap lekérdezés már a végrehajtó számára is díjköteles, ez a későbbiekben a végrehajtási költség részét képezi.

Az ingatlan- nyilvántartáshoz elektronikus úton történő hozzáférés körében az adatlekérdezés és -kezelés törvényességét az igénybe vevői oldalon fennálló naplóvezetési kötelezettség biztosítja, ha a hozzáférés nem a Kormány által biztosított azonosítási szolgáltatáson keresztül történik.

E szerint tehát a bírósági végrehajtónak lekérdezéseiről öt évig megőrzendő naplót kell vezetni, melyben feltüntetendő a lekérdezéssel érintett ügy száma, a lekérdező személye, a lekérdezés időpontja és az ingatlan pontos megjelölése. Amennyiben a lekérdezés díjmentesen történt, utalni kell a díjmentességet megalapozó jogszabályi rendelkezésre is.

A fenti módon vezetett naplót az ingatlan- nyilvántartási hatóság és a rendszerüzemeltető ellenőrizheti, és az adatlekérdezésre vonatkozó szabályok és biztonsági előírások megsértése esetén az ingatlanügyi hatóság határozattal visszavonhatja a hozzáférési jogosultságot.

c.) A beszerzett ingatlan- nyilvántartási adatok jelentősége az adóson kívüli ingatlanra bejegyzett jogosultak szempontjából.

Az ingatlan- nyilvántartásban fentiek szerint lefolytatott végrehajtói vagyonkutatás célja az adós végrehajtás alá vonható vagyonának megállapítása, mely - feltárt ingatlanelem esetén - a foglaláshoz szükséges intézkedések megtételének feltétele.

A feltárt ingatlan- nyilvántartási adatoknak egyben az ingatlanra bejegyzett egyéb (adóson kívüli) jogosultak Vht.- beli jogainak biztosítása és érvényesítése szempontjából is jelentősége van, mivel a végrehajtó ezen ingatlan- nyilvántartási adatok ismeretében tudja teljesíteni törvényben foglalt tájékoztatási, illetve jogérvényesítéssel kapcsolatos felhívási kötelezettségét.

Az ingatlanra bejegyzett adóson kívüli jogosultak köre és az őket megillető jogok, illetve jogilag releváns tények a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatok alapján állapíthatók meg.

A Vht. 140/B.§-a szerint a végrehajtónak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjai részére valamennyi szükséges tájékoztatást meg kell tennie. A tájékoztatás közlése

szempontjából a jogosult ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címe irányadó, amennyiben e címen történő kézbesítés sikertelen, az a tájékoztatás megtörténtével kapcsolatos jogkövetkezmények hatályát nem érinti.

Az ingatlanfoglalás a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével valósul meg, melyről szóló határozatot az ingatlanügyi hatóságnak valamennyi bejegyzett jogosult részére kézbesítenie kell, ezzel együtt a földhivatalnak a végrehajtót külön is tájékoztatnia kell a további jogosultak személyéről {Vht.138.§ (2) és (4) bekezdése}.

Az adóson kívüli bejegyzett jogosultakkal a végrehajtónak közölnie kell az ingatlan becsértékét, illetve e közléssel együtt a Vht. 140.§ (6) bekezdése alapján zálogjogból fakadó igénye érvényesítésére fel kell hívnia a nem végrehajtást kérő zálogjogosultat.

A novelláris erejű 2008. évi XXXIX. törvénnyel történt Vht. módosítás, tehát a becsérték közléséhez kapcsolta a zálogjogosult értesítését, mely korábban a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló földhivatali értesítéshez kötődött.

A változtatás praktikus okai akként foglалhatóak össze, hogy a korábbi szabályok szerint is kötelező volt a becsértékkel kapcsolatos valamennyi bejegyzettre kiterjedő értesítés, így a módosítás után egy végrehajtói cselekmény mellett valósul meg a teljes bejegyzett jogosulti kör értesítése, zálogjogosultak esetében azok igényérvényesítésre vonatkozó felhívása.

(Dolgozatomnak nem célja a zálogjogosulti bekapcsolódás részletes szabályainak ismertetése, utalok azonban e körben a beszerzett ingatlan-nyilvántartási adatok jelentőségére, mely a nem végrehajtást kérő zálogjogosult foglalás folytán megnyíló kielégítési jogának érvényesítését szolgálja. Az értesítés és felhívás elmaradása olyan érdemi, a későbbi eljárásra lényegesen kiható szabálysértésnek minősül, mely az árverés, illetve értékesítésre tett intézkedés megsemmisítését vonja maga után.)

A becsérték közlésén és a zálogjogosultnak címzett igényérvényesítésre vonatkozó végrehajtói felhíváson túlmenően a Vht. 144.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján kézbesíteni kell az árverési hirdetményt az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogosultak részére és az árverés kitűzését is be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Inyvtv. vhr. az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében a feljegyezhető tények körében rögzíti az árverés (korábban a nyilvános pályázat) kitűzésének (11. pont), illetve az ingatlant érintően elrendelt biztosítási intézkedések (zárlat, zár alá vétel) tényét (12. pont). Az árverés

kitűzésének bejegyzésével és annak sikertelensége esetén a kitűzés tényének törlésével kapcsolatos ingatlan nyilvántartási eljárás tárgyi díjmentes eljárásnak minősül {Díjtörvény 32/C.§ (1) bekezdés h.) pontja}.

Az ingatlan- nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosultak léte, a velük kapcsolatos ingatlan- nyilvántartási adatok kiemelkedő jelentőségűek az ingatlan árverésen kívüli értékesítése (Vht. 157.§) során is.

Főszabály szerint a felek, azaz az adós és a végrehajtást kérő, illetve utóbb jogerős határozattal bekapcsolódott zálogjogosult erre vonatkozó (vevő személyére és becsértékre kiterjedő) megállapodása, továbbá kérelme esetén a végrehajtó az árverési vétel hatályával értékesíti a végrehajtás alá vont ingatlant a kijelölt vevőnek. Ha azonban az ingatlan- nyilvántartásban olyan jogosult is szerepel, akinek bejegyzett jogát az árverési vétel hatálya érinti akként, hogy az a tulajdonosváltozást követően nem marad fenn, az árverésen kívüli értékesítéshez e jogosult hozzájárulása is szükséges.

Implicite az ingatlan tulajdonjogát árverés útján megszerző új tulajdonos tulajdonjogát terhelő Vht. 137.§ -ában foglalt jogok jogosultjainak hozzájárulása az árverésen kívüli értékesítés foganatosításához nem szükségeltetik.

Ha egyéb bejegyzett jogosult az adóson kívül nincsen és az értékesítésből befolyó vételár várhatóan fedezi a végrehajtási költségeket és valamennyi követelést (bekapcsolódott zálogjogosult követelésével együtt), akkor az árverésen kívüli értékesítéshez a végrehajtást kérő hozzájárulása nem szükséges, a végrehajtó az adós kijelölése alapján járhat el.

Lényeges az adós tulajdonostársainak dologhoz fűződő érdekei védelmében az a törvényi rendelkezés is, mely szerint a tulajdonostársak az árverés kitűzéséig együttesen kérhetik az egész ingatlan árverését, ebben az esetben tehát nem csak az adós tulajdoni illetősége árverezhető (Vht.161.§).

A tulajdonostársak az adós tulajdoni illetőségének lefoglalásáról történt tudomásszerzéstől egészen az árverés kitűzéséig előterjeszthetik az egész ingatlan árverezésére vonatkozó kérelmüket. Az eljárás során jogerősen megállapított becsérték az adott tulajdonostárs illetőségére is vonatkozik, ezen értéknél alacsonyabb áron az adott illetőség tekintetében csak a tulajdonostárs hozzájárulásával lehet árverezni.

Amennyiben a tulajdonostárs az árverés során él törvényen alapuló elővásárlási jogával, úgy a jogerős becsérték alapul vételével tulajdoni hányada szerinti mértékben csökkentett vételárat kell megfizetnie.

Az adóson kívüli ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett jogosultak - bejegyzett joguk jellegéhez képest - a Vht. 217.§- ának alkalmazásában végrehajtási kifogás előterjesztésére jogosultak, e tekintetben egyéb érdekeltnek minősülnek, így jogorvoslatot terjeszthetnek elő az őket érintő törvénytől végrehajtói intézkedéssel, mulasztással szemben.

Abban a kérdésben, hogy az egyéb bejegyzett jogosult, például az adós tulajdonostársa terjeszthet - e elő érdekeltként végrehajtási kifogást, a bírói gyakorlatban sem volt egyértelmű. Ezzel kapcsolatban a Vht. kommentár¹ két olyan jogesetre is utal, melyben nem tekintette érdekeltnek a végrehajtási kifogást előterjesztő ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett jogosultat a kifogás ügyében eljáró végrehajtást foganatosító bíróság.

A hivatkozott és a kommentár alapján idézett ügyben a zálogkötelezettek, úgynevezett dologi adósok terjesztettek elő becsérték elleni kifogást. A végrehajtás kölcsönszerződésből eredő tartozás behajtására indult, az adós az ingatlannak nem volt tulajdonosa, a kifogást előterjesztők az adós számára fedezetet biztosítottak. A bíróság ebben az esetben arra történő utalással utasította el a dologi adós, zálogkötelezettek kifogását, hogy az adós a becsértékkal szembeni kifogással nem élt és arra vonatkozóan sem tett lépést, hogy a becsérték megállapítása szakértői igénybevételével történjen. A bíróság a zálogkötelezettek tűrési kötelezettségére is figyelemmel nem tekintette a kifogást előterjesztőket érdekeltnek.

Ugyancsak a kommentár tartalmazza azt az eseti döntést, mely a tulajdonostárs becsértékkal szembeni végrehajtási kifogását utasította el arra hivatkozással, hogy a tulajdonostársnak az adós végrehajtás alá vont tulajdoni illetőségén nincs olyan joga, mely a kifogás előterjesztése körében érdekelttségét megalapozná.

A végrehajtási kifogás előterjesztése körében az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett jogosultak érdekelti minőségének kérdését álláspontom szerint kellőképpen és helyesen tisztázza a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.553/2000/3. szám alatti végzésében foglalt eseti döntés.

Az adott ügyben az árverési vevő terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet a végrehajtást foganatosító elsőfokú bíróság döntését helybenhagyó másodfokú határozattal szemben.

Az ügy tényállása szerint a végrehajtással érintett ingatlanokban az adós ½ mértékű tulajdoni illetőséggel bírt, melynek árverési értékesítésére is sor került, azonban a végrehajtást foganatosító bíróság az adós tulajdonostársa által a végrehajtási kényszer fokozatos és arányos alkalmazásának megsértésére alapított kifogásnak helyt adott és az árverést megsemmisítette, mely döntést az árverési vevő fellebbezése nyomán eljáró másodfokú bíróság is helybenhagyta.

A Legfelsőbb Bíróság hivatkozott határozatában kimondta, hogy a tulajdonostárs a kifogás előterjesztése szempontjából érdekeltnek minősül, így a Vht. 7.§-ára alapított jogorvoslati kérelme az árverés megsemmisítését is eredményezheti.

A kifejtettekből látható tehát, hogy az ingatlan- nyilvántartás végrehajtói igénybevételének a végrehajtás eredményességét megalapozó vagyunkutatás mellett az adóson kívüli bejegyzett jogosultak jogvédelme, végrehajtási eljárás során történő érdek- és igényérvényesítése szempontjából is kiemelkedő jelentősége van.

Az ingatlan- nyilvántartási adatok értelmezése, az adott ingatlan- nyilvántartási bejegyzéshez fűződő hatályok és a bejegyzések ranghelyével kapcsolatos szabályok ismerete az ingatlan- nyilvántartás igénybevétele során alapvető fontosságú.

A végrehajtás alá vont ingatlanon ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzők helyzetével dolgozatom árverési vétel hatályával kapcsolatos részében foglalkozom.

II. Végrehajtási jog bejegyzéséhez fűződő tárgyi és időbeli hatály

Az ingatlan lefoglalása a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg, a bejegyzés iránti kérelmet és az azt megelőző beadványokat az ingatlanügyi hatóságnak soron kívül kell elintéznie. A végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatot az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak kézbesítenie kell a végrehajtónak, a feleknek és a bejegyzett egyéb jogosultaknak. {Vht. 138.§ (2)-(4) bekezdése}.

2010. január 1. napjától kezdődően - a Vht. 138. (1) és (2) bekezdése szerinti 3 munkanapos foglalási szabály alkalmazása szempontjából is lényeges -, hogy a Vht. 138/A.§ értelmében valamely

jog bejegyzésére, törlésére irányuló ingatlan- nyilvántartási eljárásokat a végrehajtó akkor is kezdeményezhet, ha annak igazgatási szolgáltatási díját a bejegyzéssel jogot szerző (a foglalás esetében a végrehatás kérő) nem fizette meg.

A végrehajtási jog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás díjköteles, a Díjtörvény 32/E. § (1) bekezdés a.) pontja szerint azt a jogot szerző végrehajtást kérő köteles megfizetni. E költség amennyiben azt a foglalást megelőzően előlegezték, vagy utólagos díjfizetésnek van helye, az eljárás során behajtandó végrehajtási költség részét képezi (Díjtörvény 32/E.§ (12) bekezdése).

Ha a végrehajtó a Vht. 138/A.§- a alapján úgy tesz intézkedést a végrehajtási jog bejegyzése iránt, hogy a szolgáltatási díjat a végrehajtást kérő nem előlegezte és az utólagos díjfizetés Díjtörvény 32/E.§ (11) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn, az ingatlanügyi hatóság ugyanezen törvényhely (9) bekezdése alapján hiánypótlási felhívást közöl, melynek elmulasztása esetén az eljárást folytatja, azonban az elmaradt igazgatási díj a továbbiakban adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

Tárgyi hatály

A foglalás, azaz a végrehajtási jog bejegyzése az Inyvtv. vhr. 21. §(1) bekezdése szerint egész ingatlanra és egész tulajdoni illetőségre vonatkozhat.

A végrehajtási jog bejegyzéséhez fűződő joghatály tartalmát aszerint, hogy az a végrehajtási jogot megelőző és az azt követő bejegyzéseket milyen módon érinti két részre oszthatjuk.

Korábbi ranghelyen álló jogokat, tényeket érintő hatály

A Vht. 136.§ (1) bekezdése szerint az adós tulajdonában lévő ingatlant annak jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.

E szabály tehát kivételt képez az ingatlan- nyilvántartási bejegyzések hatályával kapcsolatos azon főszabály alól, amely szerint az ingatlan- nyilvántartási törvényben meghatározott egyes jogok és

jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza, azt feltételelessé teszi {Inytv. 3.§ (3) bekezdés}.

E két szabály összevetéséből megállapítható, hogy az ingatlanfoglalás általános szabálya szerint az adós tulajdonában álló ingatlan (részilletőség) - a végrehajtás alól mentes ingatlantulajdon kivételével - attól függetlenül lefoglalható, hogy arra vonatkozóan milyen tartalmú jogok, tények kerültek feljegyzésre az ingatlan- nyilvántartásba, azzal, hogy amennyiben a végrehajtási jog bejegyzése iránti végrehajtói intézkedés földhivatali érkeztetését megelőzően vannak olyan bejegyzés iránti kérelmek, melyek elintézésére még nem került sor, úgy azokat a végrehajtási jog bejegyzését megelőzően el kell intézni.

Amennyiben a végrehajtási jogot megelőző ranghelyen álló jog, vagy tény az ingatlan végrehajtás során történő értékesítés akadályát képezi, úgy a foglalás feloldása iránt, annak helye szerint illetékes bíróság előtt a Pp. 371.§. szerinti végrehajtási igényper indítható, melynek az ingatlan értékesítésére vonatkozó halasztó hatálya attól függ, hogy az igénylő a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló földhivatali határozat végrehajtónak történő kézbesítésétől számított nyolc napon belül, vagy ezt követően terjeszti elő igényét.

Az ingatlan- nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények körét az Inytv. 16. és 17.§- ai rögzítik, ezek részletes felsorolása nélkül - az Inytv 3.§ (3) bekezdése szerinti feltételelesség mellett - kiemelést igényel, hogy egyes Inytv 3.§ (2) bekezdése szerinti jogok (átruházáson alapuló tulajdonjog, szerződésen alapuló vagyonkezelői-, földhasználati-, haszonélvezeti-, használati-, telki szolgalmi- és jelzálogjog) az ingatlan- nyilvántartási bejegyzéssel keletkeznek (konstitutív hatály), míg bizonyos tények feljegyzésének elmaradása esetén az adott tény jogosultja, az abból eredő jogkövetkezményeket nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben.

Az Inytv. 16.§- ában felsorolt ingatlan- nyilvántartásba bejegyezhető jogok közül azok, amelyek a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerint a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát tovább terhelik (telki szolgalmi, közérdekű használati jog, szerződésen és törvényen alapuló haszonélvezeti jog) igényper keretében foglalás feloldásának alapjául nem szolgálhatnak, mivel nem képezik az értékesítés akadályát. Ezzel áll összhangban a Pp. 371.§ (3) bekezdésének

azon rendelkezése, mely szerint a haszonélvező haszonélvezeti joga alapján ingatlan- igénypert nem indíthat {ingósággal kapcsolatban ilyen igényt előterjeszthet a Pp. 377.§ (3) bekezdése alapján}.

Lényeges, hogy ha a haszonélvezet jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy a haszonélvezeti jog jelzálogjogot követően került bejegyzésre a haszonélvezet az értékesítést követően nem marad fenn, az az új tulajdonos tulajdonjogát nem terheli, így látszólag úgy tűnhet, hogy a Vht. 137.§ (2) bekezdés szerinti haszonélvező azzal együtt, hogy az értékesítés követően haszonélvezeti joga megszűnik, el van zárva az igényper indításának lehetőségétől.

E kérdést a Pp. 371.§ (2) bekezdésének rendelkezése tisztázza, mely szerint nem tarthat igényt a lefoglalt, az igényelt vagyontárgy tulajdonjogára az, aki az adóssal egysorban felel a végrehajtandó tartozásért. A Pp. és a Vht. hivatkozott, párhuzamos rendelkezéseinek célja a végrehajtás megghiúsítását célzó ügyletek megakadályozása, jellemzően az adós házastársának, egyéb hozzátartozójának javára történő haszonélvezeti jog alapítása, mely fedezetelvonás megállapításának hiányában lakottan történő értékesítéshez vezethet, kivéve, ha az igénylő a tartozásért az adóssal egysorban felel, melynek tisztázása perre tartozó kérdés.

A végrehajtási jogot megelőzően bejegyezett jogok közül az elő- és visszavásárlási-, valamint a vételi jog, a tartási és életjáradéki jog igényper alapját képezhetik, függetlenül attól, hogy fennállásuk a fentebb kifejtettek szerint a végrehajtási jog bejegyzésének nem képezik akadályát, a végrehajtási jogot megelőző jelzálogjog pedig bekapcsolódás útján érvényesíthető és az a kielégítési sorrendben kedvezőbb pozíciót foglal el a foglalást követő jelzálogjoghoz képest {Vht. 170.§ (3) bekezdés}.

Említésre került, hogy az ingatlan- nyilvántartásba bejegyezhető jogilag releváns tények egy részének bejegyzéséhez a közhitelesség elvéből is adódóan a jogszerző harmadik személyek irányába is joghatás fűződik, azok a szerzést korlátozhatják, feltételelessé tehetik.

(A feljegyezhető tények másik csoportja jellemzően valamilyen bírósági, közigazgatási eljáráshoz kapcsolódó későbbi joghatás kiváltására alkalmas intézkedést jelez, melyek az ingatlan- nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is fennállnak, pld: gondnokság alá helyezés, ingatlan- nyilvántartási eljárás felfüggesztése, stb... - deklaratív hatály).

Az ingatlan- nyilvántartási tények közül az előbbi csoportból tipikusan ilyen a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye, melynek joghatása az, hogy a tény jogosultjának (a vevőnek) későbbi tulajdonszerzése a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének korábbi ranghelyén nyer bejegyzést {Inytv. vhr. 32.§ (3) bekezdés}.

Abban az esetben tehát, ha a végrehajtási jogot a fenti tény feljegyzését követően jegyzik be az adós tulajdonában álló ingatlanra (jogszerű végrehajtói intézkedés) és később a teljesítésre került adásvételi szerződés alapján a nem adós vevő tulajdonjogának bejegyzését kéri, akkor átruházással megszerzett tulajdonjoga a tulajdonjog fenntartás tényével azonos ranghelyen kerül bejegyzésre, mely így megelőzi (az időben korábban bejegyzett, de rangsorban mégis hátrébb álló) végrehajtási jogot, amely végső soron igényper keretében foglalás alóli feloldást eredményezhet.

Az ilyen típusú igényperek esetén, ha a végrehajtást kérő alperesként fedezetelvonásra hivatkozik és ez megállapítható, a kereset elutasítására kerülhet sor, azaz a végrehajtási jogot ranghelyben megelőző tulajdonjog feloldás alapjául nem szolgálhat, a végrehajtás a lefoglalt, de már nem az adós tulajdonában álló ingatlan értékesítésére folytatódik.

Érdekes problémát jelentett a gyakorlatban a végrehajtási jogot megelőző perindítás és zárlat ténye, melyek az azt követő ingatlan- nyilvántartási bejegyzések hatályát függővé teszik, kivéve a telki szolgalmi jogot, illetve közérdekű szolgalmi-, használati jogokat és a jogszabályi, bírósági, hatósági határozatokon alapuló bejegyzéseket.

A Legfelsőbb Bíróság előtt Pfv.I.21.041/2008. számon folyamatban volt felülvizsgálati ügyben az adós részvényese egyéb érdekltként élt végrehajtási kifogással arra alapítottn, hogy az eljáró végrehajtó olyan ingatlant árverezett és értékesített, melynek egészére ezt megelőzően bűnügyi zárlatot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba.

A kielégítési sorrend megállapításakor az ehhez kapcsolódó felosztási terv elkészítése során, a Vht. 165.§ (1) bekezdés d.) pontja szerint figyelembe kell venni a büntető- és büntetés-végrehajtási, szabálysértési eljárásban adóssal szemben megállapított állam javára fizetendő összeget és vagyonek Kobzásból eredő követelést (a polgári jogi igény kivételével). Ennek biztosítására az Inytv. 17.§ (1) bekezdés q.) pontja szerint bűnügyi zárlat ténye jegyezhető fel az ingatlan-nyilvántartásba.

A hivatkozott elvi jelentőségű ügyben az adós részvényese arra is hivatkozott, hogy a bűnügyi zárlat olyan intézkedés, mely mindaddig fennáll, amíg azt a Be. 159.§-a alapján fel nem

oldják, így e tény fennállása mellett a végrehajtási jog bejegyzése is függő hatályú, melyből következően a végrehajtó nem tehet volna értékesítéssel kapcsolatos intézkedést, nem árverezhetett volna.

A végrehajtási kifogás nyomán eljáró első- és másodfokú bíróságok a kifogást alaposnak találták, amelyre figyelemmel az árverést megsemmisítették, e határozatokban kifejtett indokok szerint azért, mert a bűnügyi zárlat fennállása alatt olyan végrehajtási cselekmény nem fogantatható, amely megghiúsíthatja a biztosítási intézkedés törvényi céljának elérését, így az ingatlan árverése jogszabályba ütközik.

A jogerős határozattal szemben az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtó élt felülvizsgálati kérelemmel, mely a végrehajtási kifogás elutasítására irányult arra alapítottnak, hogy a Vht. 138.§ (6) bekezdésében foglalt korlátozás, amely a lefoglalt ingatlanra vonatkozó jogszerezések hatályával kapcsolatos, a hatósági intézkedésekre nem vonatkozik. Felülvizsgálati kérelmében a végrehajtó akként érvelt, hogy a bűnügyi zárlat ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem akadályozza a végrehajtási jog bejegyzésének és az értékesítésének sem, ekként az árverés jogszerűen került megtartásra.

A Legfelsőbb Bíróság a végrehajtási kifogás elutasítása mellett elvi élel rögzítette az ingatlanfoglalás kiinduló szabályát, a Vht. 136.§ (1) bekezdését, melynek lényege szerint a végrehajtás alá vonás, a foglalás bármely bejegyzett jogra tekintet nélkül fogantatható, emellett utalt az Inyvtv. vhr. 31.§ (2) bekezdésére, amely szerint a bűnügyi zárlat bejegyzéséhez kapcsolódó függő hatály nem vonatkozik a jogszabályon, bírósági, vagy hatósági határozaton alapuló, valamint az Inyvtv. 16.§ e.), f.) pontjában feltüntetett jogokra (telki szolgálat, közérdekű használati jogok). Ebből következően a felülvizsgálati ügyben eljáró bíróság kimondta, hogy a végrehajtható okirat alapján bejegyzett jog kivételt képez a bűnügyi zárlathoz kapcsolódó függő hatály alól, mely nem zárja ki az árverés megtartását sem. A bűnügyi zárlat jogosultjának kielégítésével kapcsolatban pedig a Legfelsőbb Bíróság utalt a Vht. 175.§-a szerinti kielégítési sorrendre, azaz arra, hogy a bűnügyi zárlat jogosultja a felosztási tervben rögzített módon juthat kielégítéshez az értékesítésből befolyt vételárból.

Végrehajtási jogot követő bejegyzéseket érintő tárgyi hatály és a foglalás időbeli hatálya.

Azon túlmenően, hogy a végrehajtási jog - tartalmából és jellegéből adódóan - az azt ranghelyben megelőző bejegyzéseket a fentiek szerint érintheti akként, hogy az azokhoz fűződő feltételes, függő, vagy korlátozó hatályt gyengíti, illetve kizárja, a foglalás hatálya a végrehajtási jog bejegyzését követő bejegyzésekkel kapcsolatban korlátlan, mely a végrehajtási jog időbeli hatályával is szorosan összefüggő kérdés.

A Vht. 138.§ (6) bekezdése rögzíti, hogy lefoglalt ingatlanra vonatkozó jogot, csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti és a végrehajtás célját nem hiúsíthatja meg.

A fenti törvényhely a végrehajtási jogot követő jogszerzések bejegyzéséhez kapcsolódó hatályt teszi feltételessé (tárgyi hatály második eleme), így a végrehajtás eredményessége szempontjából különösen fontos a végrehajtási jog időbeli hatálya, azaz az, hogy a foglalás mikor valósul meg, milyen időponttal kerül sor a végrehajtási jog bejegyzésére, melyet az Inytv. és Inytv.vhr. ranghellyel kapcsolatos szabályai határoznak meg.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény 7.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy egy adott bejegyzés ranghelyét - így a végrehajtási jogét is - és ebből következően a bejegyzések rangsorát a bejegyzés iránti kérelem iktatási időpontja határozza meg.

A beadványokat az Inytv 44.§ (1) bekezdése szerint iktatószámuk sorrendjében kell elintézni, ez alól a végrehajtás jog bejegyzése iránti végrehajtói intézkedés sem kivétel, ahogy az a Vht. 138.§ (3) bekezdésével összefüggésben fentebb már kifejtése került.

A széljegyzés szabálya szerint az adott beadvány iktatószámát és érkezésének idejét - a jogosulttá váló ügyfél és a jogváltozás rögzítése mellett - a tulajdoni lapon, a benyújtás napján fel kell tüntetni, mely bejegyzés (a széljegy) a beadvány nyomán indult ingatlan- nyilvántartási eljárást tanúsítja {Inytv. 48.§.; Inytv.vhr. 5.§ (2) bekezdés, 85.§ (2) bekezdés}.

Összefoglalva: a végrehajtási jog bejegyzésére irányuló végrehajtói intézkedés földhivatali érkeztetésének időpontjával a tulajdoni lapon széljegyet kap, melyben feltüntetett iktatási időpont szerint foglal ranghelyet a bejegyzések sorrendjében (a rangsorban).

Utalni kell e körben arra a szabályra is, mely szerint az egyidejűleg érkezett beadványok esetén a ranghelyet az okiratok keltezésének időpontja határozza meg.

A végrehajtás eredményességének és a későbbi kielégítési sorrend biztosításának érdekében a fenti szabály alól kivételt képez az, ha a végrehajtási jogot zálogjoggal biztosított követelés érvényesítésére jegyzik be, vagy a végrehajtási jog bejegyzése zálogjoggal biztosított követelés foglalására irányul. Ebben az esetben a végrehajtási jog a zálogjoggal azonos ranghelyet kap, ugyanakkor, ha a jelzálogkötelezett egyben személyes adós is és a végrehajtás útján érvényesítendő követelés a bejegyzett jelzálogjogi értéket meghaladja, a fennmaradó részt új ranghelyre kell bejegyezni a széljegyzés fentiek szerint szabálya alapján.

A végrehajtási jog időbeli hatályát tehát a végrehajtási jog ranghelye határozza meg, a rangsorban későbbi bejegyzések feltételelessé válnak, azok csak akkor jegyezhetőek be, ha a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sértik, a végrehajtás célját (a követelés behajtását) nem hiúsítják meg.

A végrehajtási jog időbeli hatályával kapcsolatban lényeges továbbá, hogy az a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. XLIX. törvény 38.§ (1) bekezdése értelmében a törvény erejénél fogva megszűnik a felszámolás kezdő időpontjától kezdődően, illetve a végrehajtási jog ingatlan- nyilvántartásból történő törlésével egyidejűleg, melyre vonatkozóan szintén a végrehajtó tesz intézkedést a végrehajtási ügy érdemi befejezése esetén {bíróági végrehajtói ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002 (I.17.) IM rendelet 33.§}.

A végrehajtási jog tárgyi és időbeli hatályát és annak jelentőségét jól szemlélteti a következő jogeset.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.22.385/2006/12. szám alatti ítéletében rögzített tényállás szerint felperes jogelődje tartási szerződést kötött az adóssal, akivel szemben a tartási szerződés megkötésekor végrehajtási eljárás még nem volt folyamatban, a szerződés nyomán felperes jogelődjének tartási joga, illetve az ekkor még nem adós eltartó tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan- nyilvántartásba. Ezt követően a bejegyzett tulajdonossal (eltartóval) szemben végrehajtási eljárás indult, melynek során a perbeli ingatlanra végrehajtási jogot jegyezték be, majd a felek a tartási szerződéstől közös megegyezéssel elálltak és kérték az eredeti ingatlan- nyilvántartási

állapot visszaállítását, melynek nyomán felperes jogelődjének tulajdonjoga visszajegyzésre került az adós tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, azonban az illetékes ingatlanügyi hatóság az időközben bejegyzett végrehajtási jogot érintetlenül hagyta.

Felperes a fenti tényállás mellett végrehajtási jog törlése iránt terjesztett elő keresetet, melyet a perben eljáró első- és másodfokú bíróság elutasított, a jogerős ítéletet a felperes felülvizsgálati kérelme nyomán eljáró Legfelsőbb Bíróság hatályában fenntartotta, mellyel kapcsolatban elvi jelentőséggel kimondta, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződés közös megegyezéssel való felbontása esetén az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása nem érinti az időközben bejegyzett végrehajtási jogot, így az nem is törölhető. A felülvizsgálati ügyben eljáró bíróság utalt arra is, hogy felperes keresete nem a perbeli ingatlan foglalás alóli feloldására, hanem a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási törlésére irányult, így a per nem minősült végrehajtási pernek. Kifejtése került emellett az is, hogy a tartási szerződés, annak felbontásával a jogügylet megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg, ebből következett a felperesi jogelőd tulajdonjogának visszajegyzése, melyhez kapcsolódik azonban a szerződés felbontásának relatív hatálya is, azaz az, hogy az időközben bejegyzett végrehajtási jog az ingatlanon fennmarad, így felperes túrni köteles a kielégítési végrehajtást, a végrehajtási jog törlésére nincs jogszabályi lehetőség.

A következő jogeset a végrehajtási jog ranghely által meghatározott hatályát példázza, az árverési vétel hatályára is kihatóan, bemutatja továbbá a haszonélvezeti jog fedezetelvonási céllal történő alapításának bírói megítélését, egyben további kérdéseket is felvet.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I/a.20.114/2002/8. szám alatti ítéletében felvett tényállás szerint I.r alperesi gazdasági társaság 96%- os tulajdonosa és ügyvezetője II.r alperes volt, aki felperes felé az általa képviselt I.r alperes nevében 9.545.123.-Ft- ra vonatkozóan tartozáselismerő nyilatkozatot tett. Ezen felperesi követelés biztosítására az I.r alperes tulajdonát képező ingatlanra felperes javára 1999. július 30. napjával jelzálogjog került bejegyzésre.

Ezt követően 1999. október 29. napján ugyanezen ingatlanra III.r alperes javára is jelzálogjogot alapítottak, majd I.r alperes II.r alperesnek haszonélvezeti jogot engedett, melynek bejegyzésére 2000. február 4. napján került sor.

A fenti időpontokhoz képest a felperes felé megtett tartozáselismerő nyilatkozatban foglalt követelés érvényesítésére végrehajtási jog került bejegyzésre 2000. március 8. napján, azonban a zálogjoggal biztosított követelések érvényesítésével kapcsolatos végrehajtási jog fentebb ismertetett ranghely szabálya alapján a végrehajtási jog a felperesi jelzálogjoggal azonos ranghelyet kapott, így rangsorban megelőzte a III.r alperesi jelzálogjogot és a II.r alperesi haszonélvezeti jogot.

Felperes alperesekkel szemben I.r-II.r alperes közötti haszonélvezeti jogot alapító szerződés hatálytalanságának megállapítását, II.r alperes haszonélvezeti jogának törlését, mindhárom alperes tűrésre kötelezését kérte arra nézve, hogy követelése végrehajtás útján, haszonélvezeti jogtól mentesen kielégítésre kerüljön.

A felperesi keresetnek az elsőfokú bíróság a II.r alperesi haszonélvezeti jog törlése iránti kereset kivételével helyt adott, az I.r-II.r alperes között fennálló kapcsolatra tekintettel a haszonélvezetet alapító szerződés fedezetelvonó jellegét megállapítva annak felperessel szembeni hatálytalanságát mondta ki és kötelezte alpereseket annak tűrésére, hogy felperes végrehajtás útján haszonélvezeti jogtól mentesen nyerhessen kielégítést. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, határozatában utalt arra, hogy II.r alperes jogszerűen bejegyzett haszonélvezeti joga a végrehajtás sikerét veszélyezteti, az árverési vevő e joggal terhelten szerezhethet csak tulajdonjogot.

A jogerős ítélettel szemben II.r alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, melynek indoka az volt, hogy a végrehajtási jog a felperesi zálogjog ranghelyéhez igazodóan szerez ranghelyet az Inytv. vhr. 21.§ (3) bekezdése értelmében, így külön perindítás nem szükséges a felperes jogvédelme érdekében, mivel felperes haszonélvezeti jogot megelőző ranghelye folytán tehermentesen kereshet kielégítést a végrehajtás alá vont ingatlanból, az azt megszerző árverési vevő tulajdonjogát a végrehajtási jog ranghelyét követően bejegyzett haszonélvezeti jog nem terheli.

A felülvizsgálati kérelem nyomán - annak keretei között - eljáró Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartva rögzítette, hogy az Inytv. vhr. 21.§ (3) bekezdése a végrehajtási jogok egymás közötti sorrendjét dönti el és a jelzálogjoggal biztosított követeléseknek ad előnyt azzal, hogy az ahhoz fűződő végrehajtási jogot a zálogjog ranghelyén engedi bejegyezni.

E szabályból adódóan kapott korábbi ranghelyet a felperesi követelés érvényesítését szolgáló végrehajtási jog a II.r alperesi haszonélvezeti joghoz képest, melyből azonban nem következik az,

hogy az eljáró végrehajtó az árverés során figyelmen kívül hagyhatná a haszonélvezeti jogot, melyre tekintettel a felperesi perindítás alapos volt.

A ranghellyel kapcsolatos szabályok gyakorlati jelentőségén túlmenően a fenti jogeset azért is érdekes, mert a hatályában fenntartott másodfokú határozat nyomán az elsőfokú bíróság jogerős rendelkezése maradt az irányadó, azaz felperes végrehajtás útján, haszonélvezeti jogtól mentesen kereshet kielégítést a lefoglalt ingatlanból, úgy, hogy ezzel együtt II.r alperes haszonélvezeti joga nem törölhető, az árverést követően e jog az új tulajdonos tulajdonjogát tovább terheli.

A hivatkozott jogeset értelemszerűen a végrehajtás további folytatásának módját nem tartalmazza, így az előttem sem ismert, ezzel együtt álláspontom szerint a jogerős ítéleti rendelkezést a fenti tartalom mellett csak akként lehet végrehajtani, ha az ingatlan árverésére beköltözhető állapotban - ehhez igazodó becsérték megállapítása mellett - kerül sor. A haszonélvezőnek haszonélvezeti joga fennállása ellenére az árverési vevő birtokába kell adnia az ingatlant, utóbb pedig az árverési vevővel szemben - de kizárólag vele szemben - haszonélvezeti jogára alapítottnak nem kérhet birtokba adást.

A 2001. szeptember 1. napjától hatályos Vht. 137.§ (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezés, mely kizárja a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel alapított haszonélvezeti jog árverési értékesítést követő fennmaradását feltehetőleg az ismertetésre került fedezetelvonó jellegű ügyletek megakadályozását célozta, akként, hogy e törvényi rendelkezés nyomán mellőzhető a fenti típusú hatálytalanság megállapítása iránti per lefolytatása is.

Az eddig kifejtettekből kitűnően a végrehajtási jog hatályával kapcsolatos kérdések tárgyalása nagyobb részt összefügg az árverési vétel hatályával, konkrétan azzal, hogy a lefoglalt ingatlan tulajdonjogát árverés során, vagy azzal egyenértékű végrehajtási cselekmény keretében (árverésen kívüli eladás, zálogtárgy egyszerűsített végrehajtás keretében történő értékesítése, ingatlan átvétele a végrehajtást kérő által) megszerző új tulajdonos tulajdonjogát milyen, az árverést megelőzően ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett jogok terhelhetik, vagy másképpen az árverés, vagy ezzel egyenértékű végrehajtási cselekmény eredményeképpen milyen ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett jogok szűnnek meg.

Ebből a szempontból tehát a végrehajtási jog funkciója az árverés, vagy azzal egyenértékű végrehajtási cselekmény keretében történő tulajdonszerzéshez fűződő hatályok biztosítása.

III. Az árverési vétel hatálya.

A végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a telki szolgáalom, közérdekű használati jog, ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, illetve ingatlan- nyilvántartáson kívüli - törvényen alapuló - haszonélvezeti jog terhelheti, pld: özvegyi jog {Vht.137.§ (1) bekezdése}.

A haszonélvezeti jog fennmaradásának korlátaival kapcsolatos Vht. 137.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezések korábban már tárgyalásra kerültek, ezek a szabályok nyilvánvalóan az árverési vétel hatályának is tartalmát adják.

Lényeges szabály az árverési vétel hatályával kapcsolatban az is, hogy az árverési vevő megállapodhat a jelzálogos hitelezővel, hogy a jelzálogjog - amennyiben a vételárból a jelzálogos hitelező kielégítéshez jutna - az ingatlanon továbbra is fennmarad. E megállapodás végrehajtónál történt igazolása esetén az árverési vevő a jelzálogos hitelező kielégítéséhez igazodó vételárrészt visszatarthatja {Vht.151.§}.

Mivel az árverési vevő a fentiek szerint nem szerezhethet tehermentes tulajdonjogot, így az ingatlan esetében a jogdogmatika sem tekinti az árverés útján történő tulajdonszerzést eredeti szerzésmódnak².

Az eredeti és származékos szerzésmód kérdése azonban a jogalkalmazás során elvezetett ahhoz a problémához, hogy ha az árverési vétel nem eredeti szerzésmód, akkor az árverési vevő tekinthető-e az adós jogutódjának.

Más megközelítésben amennyiben az adóst illetően - aki a végrehajtási eljárás során az ingatlan tulajdonosaként volt feltüntetve az ingatlan- nyilvántartásban - utóbb megállapítást nyer, hogy nem volt tulajdonosa az ingatlannak, vagy nem olyan részben, mint amelyet vagyonaként a végrehajtás során elárvereztek (ingatlan- nyilvántartáson kívüli tulajdonjog esete), úgy az mennyiben érintheti az árverési vevő tulajdonjogát, ebben az esetben az árverési vétel nem tulajdonostól történő szerzésnek minősül -e, mely a jogszerzés érvénytelenségét vonhatja maga után.

A dogmatika által rögzítetten és a Legfelsőbb Bíróság - időközben hatályon kívül helyezett - PK 3. számú állásfoglalásában kifejtetten a bírói gyakorlat is arra a következtetésre jutott, hogy az árverés és azzal egyenértékű végrehajtói intézkedés nyomán előálló tulajdonosváltás állami kényszeraktuson és nem a felek ügyleti akaratán alapul, így az árverési vevő nem tekinthető az adós jogutódjának, azzal, hogy szerzése mégsem eredeti, mivel az árverési vétel hatálya folytán a Vht.137.§ (1) bekezdése szerinti jogok fennmaradnak³.

Az állami kényszeraktuson alapuló tulajdonosváltás érve mellett az árverési vevő a bírói gyakorlat szerint ingatlan- nyilvántartásban bízva eljáró, ellenérték fejében jogot szerző harmadik személynek minősül, akivel szemben az ingatlan - nyilvántartáson kívüli jogot szerző az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése értelmében nem érvényesítheti megszerzett jogát.

A fentiekhez képest nem mindegy azonban, hogy az ingatlan- nyilvántartáson kívül jogot szerző az igényével a végrehajtási eljárás mely szakaszában és milyen eszközzel lép fel.

Amennyiben ilyen jellegű jogosultságára a foglalásra vonatkozó végrehajtói intézkedéssel szemben végrehajtási kifogás keretében hivatkozik, úgy az a kifogás elutasításához vezethet, mivel e jogorvoslat elbírálása során a végrehajtói intézkedés törvényességét kell vizsgálni, mely megállapítható, ha a végrehajtó az ingatlan- nyilvántartási adatok alapján az adós nevén álló ingatlanra végzi el a foglalási cselekményt.

Abban az esetben, ha a foglalást követően, de az árverést megelőzően az ingatlan- nyilvántartáson kívül jogot szerző például elbirtoklással, ráépítéssel megszerzett tulajdonjogára hivatkozással végrehajtási igényperert indít és az igényper keretei között (nem felel egysorban az adós tartozásáért) tulajdonjoga megállapítható, úgy foglalás alóli feloldásra kerülhet sor.

Az igényperben alperesi oldalon kizárólag a végrehajtás kérő szerepelhet, így az igényper keretében vizsgálendő tulajdoni igényről a Pp.51.§ a.) pontja szerinti kötelező pertársaság biztosítása nélkül dönt a bíróság. Egyszerűbben: a tulajdoni igényvel érintett adós az igényperben - a házastársi vagyontársasági igényper esetét kivéve - legfeljebb tanúként, de nem alperesként vehet részt. Ebből adódik a Pp. 382.§- ának azon rendelkezése, mely szerint az igényperben hozott jogerős ítélet az igénylő felperes és a perben nem állott adós közötti jogviszonyra nem terjed ki.

A lefoglalt ingatlanra vonatkozó, későbbi értékesítés akadályát képező jogok között kell említést tenni - terjedelmi okok miatt a téma részletesebb kifejtésének igénye nélkül - az ingatlanra vonatkozóan megszerzett kötelmi jogcím kérdéséről.

Az átruházáson alapuló tulajdonszerzés - magyar jog szerinti dualitásából adódóan - egy kötelmi ügyletet és egy dologi ügyletet, az ingatlan- nyilvántartási bejegyzéssel kifejezett átadást feltételez.

Amennyiben a felek között a kötelmi ügylet érvényesen létrejött - azaz például az ingatlan-tulajdonjogának átruházására érvényes adásvételi szerződést kötöttek, azonban a szerződés ingatlan- nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas, vagy azt a foglalásig nem nyújtották be az ingatlanügyi hatóságnak - érvényes kötelmi jogcímre hivatkozással a vevő igénypert indíthat, melyet a bírói gyakorlat olyan jognak tekint, amely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadályát képezi.

A kötelmi jogcímes pertípusok gyakorlata és irodalma szerint e perekben az adásvételi szerződés érvényességének megállapítása mellett lényegében az ingatlan- nyilvántartási bejegyzéshez szükséges eladói bejegyzési engedélyre vonatkozó jognyilatkozat ítélettel történő pótlására kerül sor, mely az igényperben a fentebb kifejtettek szerint nem lehetséges, mindössze a foglalás alóli feloldás érhető el.

Végezetül, ha az ingatlan- nyilvántartáson kívüli jogszerző e jogát tulajdonjog megállapítása iránti keresettel a végrehajtási árverést követően az új tulajdonossal szemben kívánja érvényesíteni, úgy igényérvényesítésének akadályát az Inyvt. 5.§ (4) bekezdése képezi. Ezt fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.176/2007/4. szám alatti felülvizsgálati ügyben meghozott ítéletében, amellyel hatályában fenntartotta a ráépítéssel megszerzett tulajdonjogot az árverési vevővel szemben érvényesíteni kívánó felperesi keresetet elutasító jogerős ítéletet.

Döntésében az árverési vétel hatályának fontos elemét illetően a Legfelsőbb Bíróság - lényegre törően, azonban dogmatikai igénnyel - kifejtette, hogy az Inyvt. 5.§ (4) bekezdésében tilalom alapja az ingatlan- nyilvántartás közhitelességéhez fűződő bizalmi elv, mely áttöri a nemo plus iuris elvét, védve azokat, akik az ingatlan- nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereztek jogot, azaz ingatlan- nyilvántartási értelemben jóhiszeműen jártak el.

Összefoglalva: az árverési vétel hatályából fakadóan az árverésen, vagy azzal egyenértékű végrehajtási cselekményen tulajdonjogot szerző új tulajdonos tulajdonjogát - a jelzálogos hitelezővel történő megállapodás esete mellett - csak a Vht. 137.§ (1) bekezdésében foglalt jogok terhelhetik, ugyanezen törvényhely (2) bekezdése szerinti korláttal.

Ebből adódóan az árverési vétel nem minősül „új tulajdonjogot” keletkeztető eredeti szerzőmódnak, azonban az állami kényszeraktuson alapuló tulajdonosváltás és az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése miatt az árverési vétel hatályával tulajdont szerző fél nem minősül az eredeti tulajdonos, azaz az adós jogutódjának sem.

Felhasznált irodalmak jegyzéke:

Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Császtai Ferenc, Dr. Juhász Edit - A megújult bírósági végrehajtás
(a hivatkozások jegyzékében Vht. kommentár) - kiadó: HVG ORAC Lap és Könyvkiadó Kft.;

Polgári Törvénykönyv Magyarázata (a hivatkozások jegyzékében Ptk kommentár) -
kiadó: Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft.

Hivatkozások jegyzéke:

- 1.) Vht. kommentár 533.oldal
- 2.) Ptk. kommentár 444. oldal
- 3.) Ptk. kommentár 444.-445.oldal

Bemutatott eseti döntések a Legfelsőbb Bíróság- Kúria elektronikus adatbázisából:

Pfv.I.20.553/2000/3. szám alatti végzés

Pfv.I.21.041/2008/4. szám alatti végzés

Pfv.I.21.176/2007/4. szám alatti ítélet

Pfv.I/a.20.114/2002/8. szám alatti ítélet

Pfv.I.22.385/2006/12. szám alatti ítélet

Jogszabályok jegyzéke:

Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény- (Ptk);

Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III.törvény- (Pp.);

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény- (Vht.);

Az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény- (Inytv.);

Az ingatlan- nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet-
(Inytv.vhr.);

A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható egyes ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásáról és igazgatási szolgáltatási díjáról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megállapításáról és a díjak megfizetésének részletes szabályairól szóló 176/2009. (XII. 28.) FVM rendelet;

A tulajdonilap- másolat igazgatási szolgáltatási díjaival kapcsolatos 1996. évi LXXXV. törvény - (Díjtörvény);

A csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. XLIX. törvény - (Cstv.);

Bírósági végrehajtói ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002 (I.17.) IM rendelet - (Vüsz.);