

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Ingatlan biztosítására elrendelt zár alá vétel kinek a jogát biztosítja,
azaz ki fizeti az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási díját?**

Szerző:

dr. Szalai-Almádi Ildikó

2015.

A törvényszéki végrehajtói gyakorlatban problémaként merül fel az ingatlan zár alá vétele kapcsán, hogy kinek a javára kell azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Mindez azért lényeges kérdés, mivel az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak külön jogszabályban meghatározott díja van, amelyet a legtöbb esetben valakinek viselnie, vagy legalábbis előlegeznie kell.

1. A zár alá vételről röviden

A zár alá vétel a büntetőeljárás során hozott biztosítási intézkedés, amely az ingatlan feletti rendelkezési jogot függeszti fel [A büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény (a továbbiakban: Be.) 159. § (1) bekezdése].

A zár alá vétel elrendelése feltételez az ingatlan tulajdonosa ellen megindult olyan büntetőeljárást, amelyben vagy vagyonelkobzásnak van helye, vagy amelyben a magánfél polgári jogi igényt terjeszt elő [Be. 159. § (2) bekezdés].

Amennyiben az eljárás jogerős befejezésekor vagyonelkobzást rendelnek el, úgy az ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam lesz, polgári jogi igény büntető vagy polgári eljárásban történő megítélése esetén pedig - további feltételek megléte esetén - a magánfél kielégítési jogosultsága fennmarad az ingatlan árveréséig.

2. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megkeresésére köteles személy

Zár alá vétel elrendelése esetén annak végrehajtására a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban Vht.) alapján kell eljárni. Az eljárásra a Vht. 10§. f) és 255. § a) pontja alapján a törvényszéki végrehajtónak van hatásköre.

3. A zár alá vétel szabályozása a végrehajtási törvényben

A bírósági végrehajtásról szóló törvényben e jogintézmény a biztosítási intézkedések között helyezkedik el bűnügyi zárlat elnevezéssel, a polgári ügyekben elrendelhető zárlat és pénzkövetelés biztosításáról szóló rendelkezéseket követően.

A bűnügyi zárlat/zár alá vétel szabályainál a Vht. visszautal a zárlat, illetve a pénzkövetelés biztosításának szabályaira a 202. § (2) bekezdésében, mely szerint a bűnügyi zárlatra a zárlatnak a szabályait, a pénzfizetésre irányuló bűnügyi követelést vagy ilyen polgári jogi igényt biztosító bűnügyi zárlatra pedig a pénzkövetelés biztosításának a szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Ingatlan zár alá vétele esetén csak a zárlat szabályai alkalmazandók a Vht. 185. § b) pontja alapján.

A Vht. 195. §-a akként rendelkezik, hogy az ingatlan zárlatát elrendelő végzés átvétele után a végrehajtó haladéktalanul megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a zárlatot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

4. Kik a felek e speciális végrehajtási eljárásban?

A törvény sem a zárlat, sem a bűnügyi zárlat/zár alá vétel szabályozásánál nem rendelkezik arról, hogy kinek a javára is kell ezt a tényt bejegyeztetni.

Egyrészt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 5. § (2) bekezdés második fordulata szerint minden bejegyzésben meg kell nevezni a jogot vagy tényt és annak jogosultját, ennek hiányában a megkereső szervet. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 19. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény azonban az ingatlan-nyilvántartási megkereséshez további követelményeket támaszt: a 25. § (1) bekezdésben meghatározza az ügyfél fogalmát: ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az eljárást kezdeményező hatóság, valamint az adatváltozást bejelentő személy is. A 32. § (1) bekezdés szerint az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell:

a) az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját,

b) a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát.

Másrészt a zár alá vételnél, mint büntetőjogi intézkedésnél ezen a ponton, a törvényszéki végrehajtói előtti eljárásban, bekapcsolódnak a polgári eljárás elemei: a végrehajtási eljárás ugyanis feltételez egy végrehajtást kérőt és egy adóst.

A végrehajtási eljárásban zár alá vétel esetében a magánfélből végrehajtást kérő lesz: a vagyonek Kobzánál a végrehajtást kérő a Magyar Állam, a polgári jogi előterjesztő magánfél esetében a végrehajtást kérő maga a természetes vagy jogi személy.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azonban az 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: igazgatási díjról szóló törvény) 32/A. § (1) bekezdése alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanonként.

A díjat az igazgatási díjról szóló törvény szerint annak kell megfizetnie, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatását kéri, illetve amely szerv az erre irányuló megkeresést előterjeszti. Ha a kérelmet vagy a megkeresést előterjesztő és a bejegyzés, feljegyzés, vagy törlés által jogot szerző, illetve a jogosult nem azonos, a díjat annak kell megfizetnie:

a) aki a bejegyzés által jogot szerez, illetve jogosulttá válik, ennek hiányában

b) aki a tény feljegyzését, vagy törlését indítványozza a megkeresés alapjául szolgáló eljárásban, ennek hiányában

c) aki a törlésre kerülő joggal, ténnyel terhelt ingatlan, illetve tulajdoni hányad tulajdonosa, ennek hiányában

d) annak, aki a kérelmet, megkeresést előterjeszti [32/E. § (1) bekezdés].

A vagyonekobbzás biztosítására elrendelt bűnügyi zárlat esetén a végrehajtást kérő Magyar Állam az igazgatási díjról szóló törvény 32/B. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes személyes díjmentességben részesül, azonban a magánfél végrehajtást kérőkre ez a szabály nem terjed ki. A jelenleg 6.600.- Ft-os díj megfizetésére ezért az ingatlanügyi hatóság felé a végrehajtást kérő magánfél köteles.

5. Miért merül fel problémaként, hogy a magánfélnek díjat kell fizetnie?

Egyrészt a magánfél a büntetőeljárás során, amikor előterjeszti a polgári jogi igényét, nem is tudhat arról, hogy a terhelt rendelkezik-e bármilyen ingatlannal, ha szembesül is a zár alá vételt elrendelő végzésben ezzel, akkor sem tud róla, hogy ő - a még meg sem ítélt követelése kapcsán - végrehajtást kérő lesz. A végrehajtási eljárásban egyébként is a végrehajtást kérő kifejezett rendelkezésétől függ, hogy kéri-e az adós ingatlanának végrehajtás alá vonását (Vht. 138. §).

Másrészt az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 62. § (1) bekezdés c) pontja szerint ugyan a végrehajtási eljárásban illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesül, azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem végrehajtási eljárás, a díj nem minősül illetéknek, így azt meg kell fizetnie.

Harmadrészt, amennyiben kielégítési végrehajtás indul, a végrehajtási jog bejegyzéséért ismételtén meg kell fizetni a díjat.

6. Mi lehet a megoldás?

6.1. A büntetőeljárásban meghozott végzés közvetlen megküldése az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak.

Megoldás lehet, hogy a végrehajtó egy rövid átirattal, melyben csak a terhelt neve szerepel, közvetlenül a zár alá vételt elrendelő végzést küldi meg bejegyzés céljából a hatóságnak. A igazgatási díjról szóló törvény 32/C. § (1) bekezdés i) pontja alapján ugyanis tárgyánál fogva díjmentes a büntetőügyben eljáró bíróság által elrendelt zárlat, az ügyész, a nyomozó hatóság és a büntető ügyben eljáró bíróság által elrendelt zár alá vétel tényének feljegyzésére és törlésére, továbbá a büntetőeljárás megindításának feljegyzésére és törlésére irányuló eljárás.

6.2. Utalás az igazgatási díjról szóló törvény 32/C. § (1) bekezdés i) pontjában foglalt szabályra.

A végrehajtónak az ingatlanügyi hatósághoz címzett megkeresésében fel kell tüntetnie azt, aki a díj fizetésre köteles, továbbá a igazgatási díjról szóló törvény 32/C. § (2) bekezdése szerint a mentesség fennállásáról a kérelmező az eljárás megindításakor köteles nyilatkozni.

A megkeresés előterjesztésekor abban ugyan szerepel a magánfél, mint végrehajtást kérő, azonban az idézett szabály alapján a mentességre való utalás is, hiszen azáltal, hogy a hatályos rendelkezések alapján a zár alá vételt a végrehajtónak kell bejegyeztetni, attól még az a büntetőügyben eljáró bíróság, ügyész, nyomozó hatóság által elrendelt zár alá vétel marad.

Jómagam a 6.2. pontban foglalt megoldást választottam.