

Érvénytelen-e a gyámhatósági jóváhagyás hiányában az ingatlan adásvételi szerződés?

Egy Kúriai jogesetben merült fel a kérdés, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemhez mellékelt adásvételi szerződés gyámhatósági jóváhagyás hiányában érvénytelen, ezért a bejegyzésre alkalmatlan volt-e.

A kérdésnek azért volt jelentősége, mert, ha érvénytelennek kell tekinteni egy olyan adásvételi szerződést, amelyhez nem csatolták a gyámhatósági jóváhagyást, akkor a tulajdonjog bejegyzési kérelmet követően érkezett végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem megelőzhetné rangsorban a tulajdonjog bejegyzést.

Mind az eljáró bíróságnak, mind a Kúria azt állapította meg, hogy a tulajdonjog bejegyzés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés nem volt érvénytelen, hanem a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében egy harmadik személy jóváhagyásától függött, a gyámhatóság jóváhagyó döntésével pedig a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá.

A tulajdonjog bejegyzési kérelem elsőbbsége azzal is indokolható volt, hogy a tulajdonjog bejegyzésének nem a gyámhatósági jóváhagyás, hanem olyan adásvételi szerződés volt elengedhetetlen kelléke, amely a bejegyzésre alkalmas, vagyis nincs az Inyvtv. rendelkezései alapján pótolhatatlan tartalmi vagy formai hiányossága és a gyámhatósági jóváhagyás hiánya nem minősül ilyennek.

Soron kívüli kérelemmel megkerülhető-e a rangsor elve?

A perbeli jogesetben a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy miután a perbeli ingatlanra vonatkozóan az eljárás felfüggesztésének ténye került feljegyzésre, e tény nem képezhetette akadályát a Vht. 136. § (1) bekezdése szerinti soron kívüli eljárásra tekintettel a végrehajtási joga bejegyzésének.

A Kúria kimondta, hogy a beadványokat akkor is a rangsor elve szerint kell elintézni, ha az utóbb beérkezett beadvány soron kívüli ügyintézészt igényel.

Az irányadó kúriai gyakorlatra figyelemmel tehát a rangsor elve a soron kívüli eljárásban intézendő végrehajtási bejegyzéssel összefüggésben is érvényesült és a tulajdonjog bejegyzési kérelem nem vesztette el a ranghelyét azzal, hogy az alperes az eljárását a gyámhatóság döntéséig felfüggesztette, mert ez nem változtatott azon a tényen, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelem korábban érkezett, mint a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem.

Sértett-e jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot?

A perben felmerült az a kérdés is, hogy a végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó határozat visszavonása sérti-e a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot.



A Kúria ezen kérdésben is egyértelműen állást foglalt kimondva, hogy a határozat visszavonásának a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jog akkor akadály, ha a visszavonással érintett jogot az érintett határozat állapította meg és e jog korábbi gyakorlása a jogosult részéről kétséggkívül megállapítható.

Nem hivatkozhat a jogszerző a jóhiszeműségre olyan jogosulttal szemben, aki saját jogszerzését olyan bejegyzés vagy feljegyzés tárgyát képező jogra vagy tényre alapítja, amelynek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése vagy feljegyzése iránti eljárás megindítását a jóhiszeműség megítélése során irányadó időpontban az ingatlan-nyilvántartásban széljegy formájában már feltüntették.

A konkrét esetben azonban az volt kétséggkívül megállapítható, hogy a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet megelőzően a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásba széljegyként feltüntetésre, illetőleg a bejegyzési kérelemmel összefüggésben a gyámhatóság jóváhagyó döntéséig az eljárás felfüggesztésének ténye feljegyzésre került, az ezt követően előterjesztett kérelem alapján a végrehajtási jog jogosultja a jóhiszemű jogszerzésre nem hivatkozhat.