

Mit jelent a jóhiszemű jogszerző elsőbbsége a földhivatali eljárásokban

Egy nemrég napvilágot látott Kúriai határozat azzal a kérdéssel foglalkozott, hogy megelőzheti-e egy korábbi szerződés alapján keletkezett, de be nem jegyzett jog a későbbi szerződés alapján keletkezett, de bejegyzett jogot?

A Kúria fontos alapelveket szögezett le a BH2017.340. számú határozatában, amikor kiemelte, hogy amennyiben az érdekelt elmulasztja a rendes jogorvoslatot a földhivatal olyan határozatával szemben, amely valamely szerződésben rögzített jogának bejegyzéséről tévesen nem rendelkezett, a bejegyzési igényét csak a jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző harmadik személy jogainak sérelme nélkül gyakorolhatja.

Az alapul fekvő tényállás szerint a Földhivatal a felperes álláspontja szerint elmulasztotta bejegyezni a felperes tartási jogát.

Majd több mint 10 év elteltét követően bejegyzésre került az ingatlanra egy jelzálogjog.

Kérdés az volt, hogy a felperes jogosan kérte-e a földhivatalt a tévesen bejegyezni elmulasztott tartási joga jelzálogjogot megelőző ranghelyen történő bejegyzésére.

A Kúria kimondta, hogy abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartás helytelen tartalma miatti sérelem a földhivatal eljárására vezethető vissza, az igénylőnek a földhivatali jogorvoslati lehetőséget is ki kell mérítenie ahhoz, hogy ennek eredménytelensége esetén a bíróságtól, peres eljárásban kérje a helytelen tartalom kiigazítását [Inytv. 62. § (1) bekezdés d) pont].

A fenti jogszabályi rendelkezés indoka, hogy a fellebbezés elmulasztásával nem csak a földhivatal mulaszt, hanem az ügyfél is, hiszen nem zárja le teljeskörűen a bejegyzési eljárást, ha nem veszi igénybe a rendes jogorvoslatot. Ez ugyan nem jár a jogok elvesztésével, csupán azzal a következménnyel, amellyel minden bejegyzési igénnyel fellépő jogosultnak számolnia kell, hogy a jóhiszemű harmadik személlyel, tehát esetünkben a zálogjogosulttal szemben az igényét nem érvényesítheti.

Tekintettel arra, hogy a jogesetben a felperesek nem éltek fellebbezéssel az alperesek tulajdonjogát bejegyző, de a tartási joguk bejegyzését elmulasztó határozat ellen, a jóhiszemű jelzálogjogosultat nem előzhetik meg a ranghelyben.



Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a tartási jog jogosultjának tennie kell, hogy a jelzálog jogosultja a követelését akár az ingatlan értékesítéséből befolyó vételárból kielégítse.

A fentiekre tekintettel a jogosultaknak elsősorban kötelezettsége és érdeke, hogy ellenőrizték, hogy az adott, szerződésben biztosított joguk ténylegesen és helyesen került-e bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ha ugyanis a bejegyzés kijavítására fellebbezés hiányában a földhivatali eljárásban nem kerül sor, akkor az igény a későbbi szerződést kötő, de jóhiszemű és bejegyzett jogszerzővel szemben perben sem lesz sikerrel érvényesíthető.