

Állásfoglalás az önkéntes kölcsönös egészség- és önszegélyező pénztárak tehermentes ingatlanvásárlásának Ebr. szerinti megítélésével kapcsolatban

I. TÉNYÁLLÁS

A Pénztár beadványában (**Beadvány**) előadott tényállás szerint a Pénztár egy olyan ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni a bejegyzett terhek egyidejű törlése mellett, amely „műemlék” megjelölésű és a védett kulturális javak közé tartozik, tehát műemlékileg védett. Az ingatlan tulajdoni lapjának III/2. pontja szerint az ingatlanra a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal javára műemléki védettség került bejegyzésre. A műemléki védettség miatt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (**Kötv.**) alapján az ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

II. A JOGKÉRDÉS

A tényállásban hivatkozott ingatlan műemléki védettsége, illetve a műemléki védettséggel érintett ingatlan tekintetében a Magyar Államot megillető elővásárlási jog az önkéntes kölcsönös egészség- és önszegélyező pénztárak egyes gazdálkodási szabályairól szóló 268/1997. (XII. 22.) Korm. rendelet (**Ebr.**) 19/A. § (1) bekezdése alapján akadályt képez-e az ingatlan megvásárlásának?

III. A PÉNZTÁR ÁLLÁSPONTJA

A Pénztár álláspontja szerint a műemléki védelem nem az Ebr. 19/A. § (1) bekezdése szerinti teher, az nem korlátozza egy ingatlan értékesítésének lehetőségét, hanem az, mint műemléki jelleg csak építésügyi korlátozást jelent.

A Pénztár Beadványában kifejtette, hogy műemlékek védelme kapcsán a Kötv. az ingatlan tulajdonosa számára valóban ír elő korlátozást, azonban ezek a korlátozások építésügyi és nem forgalomképességi korlátozások.

A Pénztár álláspontja szerint az Ingatlan tulajdoni lapjának III/2. pontjában rögzített bejegyzés Ebr. 19/A. § (1) bekezdése szerinti teher-jellegének vizsgálata során az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a műemléki védelem az ingatlanon található szoborra figyelemmel került bejegyzésre, erre tekintettel a műemléki védelem az ingatlan hasznosítási lehetőségeit érdemben nem befolyásolja.

IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

Amint az az MNB honlapján megtalálható, „Állásfoglalás kéressel kapcsolatos eljárások és elvek” című tájékoztatóban is szerepel, a jogszabályok által meghatározott körön kívül az MNB-nek nincs hatásköre – többek között – szerződések, üzleti megoldások, folyamatok jogi megfelelésének előzetes, általános vizsgálatára. Állásfoglalás kiadására jellemzően jogszabályi rendelkezések értelmezése, illetve keretjelleget normatív rendelkezések tartalommal való feltöltése vonatkozásában kerül sor. Az állásfoglalás kiadása nem hatósági ügy, arra nem vonatkoznak a hatósági eljárásokban irányadó határidők, és bármely tevékenységnek, üzleti döntésnek, jogügyletnek (illetve ezek elhatározásának, megkezdésének, végrehajtásának) az MNB állásfoglalásától való függővé tétele kizárólag az állásfoglalást kérő személy felelőssége. A jelen állásfoglalásban foglaltak nem értelmezhetőek a Beadványban írtakkal összefüggő üzleti koncepció, megoldás jogszabályi megfelelésével kapcsolatos felügyeleti álláspontként, az MNB célja a jelen – nem kötelező erejű – állásfoglalás kiadásával összefüggésben az, hogy a Pénztár annak ismeretében alakíthassa ki saját jogi álláspontját.

IV.1. A TEHER FOGALMA

Az Ebr. 19/A. § (1) bekezdése szerint a pénztár kizárólag az Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) területén és Magyarországon fekvő, tehermentes, az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlant vásárolhat. A pénztár megvásárolhatja az ingatlant akkor is, amennyiben azt telki szolgálat terheli.

Sem az Ebr., sem más jogszabály nem határozza meg definíció- vagy felsorolásszerűen a teher fogalmát, annak értelmezése során az MNB álláspontja szerint a kérdéses fogalom magánjogi jelentéséből, megközelítéséből szükséges kiindulni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:176. § (1) bekezdése szerint „ha a tulajdonjog, más jog vagy követelés visszerhes átruházására irányuló kötelezettség esetén a tulajdonjog, más jog gyakorlását vagy a követelés megszerzését harmadik személy joga korlátozza vagy értékét csökkenti, a jogosult megfelelő határidő tűzésével tehermentesítést követelhet. Ugyanezen szakasz (5) bekezdése kimondja, hogy „nem illetik meg ezek a jogok (ti. pl. elállás, kártérítés, ellenérték csökkentése) a jogosultat, ha a szerződés megkötésekor tudta vagy tudnia kellett, hogy korlátozástól mentes tulajdonjogot, jogot vagy követelést nem szerezhetsz, kivéve, ha a kötelezett a tulajdonjog, más jog vagy követelés korlátozásmentességéért kifejezetten szavatosságot vállalt.”

A Ptk. 5:13. § (1) bekezdése szerint a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

Az MNB álláspontja szerint a Ptk. idézett rendelkezéseiből következik, hogy minden olyan harmadik személyt megillető jog, amely a tulajdonjog gyakorlását, a tulajdonjog tárgya fölötti teljes és kizárólagos jogi hatalmat korlátozza vagy annak értékét csökkenti, jogi értelemben tehernek számít.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) a 16. §-ában – az Inytv. 2. § (2) bekezdésére figyelemmel nem kimerítő jelleggel – felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, a 17. § pedig az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tényeket. Utóbbiak között szerepel például a szerződésen, végintézkedésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom, rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom, a zárlat, a zár alá vétel, mely tények teher jellege köztudomású.

Az MNB álláspontja szerint fentiekből az is következik, hogy a teher nemcsak harmadik személyt megillető jog, hanem harmadik személy érdekében álló körülmény, tény is lehet.

A Ptk. 5:13. § (2) bekezdése rögzíti a tulajdonjog főbb tartalmát (részjogosítványait) is, amikor kimondja, hogy a tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

Az MNB álláspontja szerint az ingatlanok tekintetében tehát minden olyan jog, körülmény, tény jogi értelemben tehernek számít, amely a tulajdonost korlátozza az ingatlan birtoklásában, használatában, hasznosításában, hasznainak szedésében és a vele való rendelkezési joggal kapcsolatban, vagy amely az ingatlan értékét csökkenti.

Az MNB álláspontja összhangban van a Ptk. kommentárjával, amely rögzíti, hogy „jogszatossági következményeket maga után vonó hibás teljesítést jelent az is, ha harmadik személynek az átruházott jogosultságot érintő olyan joga van, amely a tulajdonjog megszerzését ugyan nem akadályozza meg, azonban a jogosultság tényleges gyakorlását (például a dolog birtoklását, a szabadalom hasznosítását) korlátozza, vagy egyébként a jogosultság vagyoni értékét csökkenti (például zálogjoggal terheltség miatt). Röviden: ebben az esetben harmadik személyt megillető jogok korlátozzák vagy értékében csökkentik a jogosult által megszerezni kívánt, neki a szerződésben ígért jogot.

A BDT2015. 3395. számú jogeset szerint az adós által a biztosítéki opciós jog gyakorlása előtt az ingatlanra létesített tartós bérleti jogviszony a vételi jog jogosultjának a tulajdonjogát korlátozó jognak minősülhet, amelyért a kötelezett jogszatossági helytállással tartozik. Nem teljesít azonban hibásan a kötelezett, ha a jogosultnak az opciós jog kikötésekor számítnia kellett a tulajdonjogát korlátozó körülményre, mert a kölcsönt bérbeadási célú lakásépítésre folyósította. A jogosultat nem illetik meg ezért a jogszatossági jogok sem, ha a szerződés megkötésekor tudta vagy tudnia kellett, hogy korlátozástól mentes jogot vagy követelést nem szerezhetsz.

A Ptk. az (5) bekezdésben az ingatlan-nyilvántartásból vagy más lajstromból, vagy akár a jogosult számára egyébként megismerhető terhek vonatkozásában kizárja a jogszatossági kötelezettséget.”

IV.2. A MŰEMLÉKI VÉDETTSÉG

Az Inytv. 17. §-ában felsorolt, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények között a 10. pontban szerepel az ingatlan jogi jellege.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) 39/A. § (1) bekezdés d) pontja alapján a „műemlék” tulajdonság az ingatlan jogi jellegeként jegyezhető fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Inyvtv. vhr. 2. § e) pontja szerint az ingatlan jogi jellegét a tulajdoni lap I. része tartalmazza.

A Kötv. 3. § kimondja, hogy a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni.

A Kötv. 4. § (1) bekezdése szerint tilos a kulturális örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása.

A Kötv. 41. § (1) bekezdése szerint a műemlék fenntartásáról, jókarbantartásáról annak tulajdonosa (tulajdonosi jogok gyakorlója), vagyongazdálkodója, használója, vagy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvényben meghatározott ingyenes használója (a továbbiakban együtt: tulajdonos) az Étv.-ben¹ meghatározottak, valamint e törvény szerint köteles gondoskodni.

A Kötv. 43. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.

(3) A műemlékek használata és funkcióváltása során a műemléki értékeket nem veszélyeztető fenntartható használatnak és gazdasági fenntarthatóságnak van helye.

(5a) Műemlék korszerűsítése - különösen az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás - nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését.

(5b) A műemlék egésze nem bontható le.

A Kötv. 63. § (1) bekezdése szerint a műemléken végzett építési tevékenységek esetén az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárást folytat le, ellenőrzést végez.

A Kötv. 67. § (1) bekezdése kimondja, hogy „a védett kulturális örökségi elemmel összefüggő tevékenységek vonatkozásában a hatóság:

a) az örökségvédelem szabályainak megsértése esetén a műemlékek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és védetté nyilvánított kulturális javak vonatkozásában elrendelheti a beavatkozást megelőző állapot helyreállítását, valamint a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítését, a méltatlan használat megszüntetését,

b) műemlékek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és védetté nyilvánított kulturális javak károsítása, veszélyeztetése esetén jogosult a tevékenységet leállítani, és az ilyen magatartás tanúsítóját e tevékenység abbahagyására kötelezni, c) elrendelheti a műemlékek állagmegóvására vagy jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, ...”

A Pénztár a Beadványában maga is utalt arra, hogy a műemléki védelemhez építésügyi korlátozások kapcsolódnak. Az ingatlan használatával összefüggésben átépítés, bővítés, rendeltetésmódosítás – amennyiben az az örökségvédelmi hatóság eljárásához kötött – csak az örökségvédelmi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány birtokában végezhető el, illetve vezethető át az ingatlan-nyilvántartásban (Inyvtv. vhr. 65. § (3d) bekezdése).

Ugyanakkor a Kötv. idézett rendelkezéseiből az is megállapítható, hogy a műemléki védelem alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan a birtoklás, használat, hasznosítás és a rendelkezési jog (birtoklás, használat vagy hasznok szedése jogának másnak történő átengedése) is korlátozott. Mindezekre tekintettel az MNB álláspontja szerint a műemléki védelem az ingatlanon fennálló tulajdonjog gyakorlását korlátozó jellegére tekintettel teherként értelmezendő.

IV.3. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Az Inyvtv. a 16. §-ában – az Inyvtv. 2. § (2) bekezdésére figyelemmel nem kimerítő jelleggel – felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, melyek között – a g) pontban a visszavásárlási, vételi és eladási joggal együtt – szerepel az elővásárlási jog.

¹ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

A Kötv. 86. § (1) bekezdés a) pontja szerint a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével² elővásárlási jog illeti meg védett műemlék ingatlan esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 4. pontja is rögzíti, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is dologi hatályú, így az ilyen jog jogosultjával szemben a vevő akkor sem hivatkozhat jóhiszemű jogszerzésre, ha az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezve.

Az ex lege fennálló jogok, így a jogszabályon alapuló elővásárlási jog dologi hatályához nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásba (vagy más közhiteles nyilvántartásba) való bejegyzés, mert az ilyen jog e nélkül is fennáll és a jogszabály erejénél fogva mindenkivel szemben érvényesül, aki a vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozik. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog rendszerint nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, ha pedig a jogszabály rendelkezése folytán mégis bejegyzésre kerül, a bejegyzés nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú. A bírói gyakorlat szerint, ha az elővásárlási jog jogosultja a jogát jogszabály rendelkezése folytán szerezte, a vevő akkor sem hivatkozhat jóhiszemű jogszerzésre, ha az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásban nem volt feltüntetve. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog ugyanis fennáll akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve – az általában nem is jegyezhető be – ez azonban a hozzá fűződő joghatást nem érinti. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva eljáró jóhiszemű vevő a jogosulttal szemben a bejegyzés elmaradására nem hivatkozhat, a jogszabályismeret hiánya ugyanis nem mentesít az ahhoz fűződő joghatályok alól. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultja tehát e jogának sérelmére azzal a vevővel szemben is hivatkozhat, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen szerzett jogot.

A rendelkezési jog korlátozása a dologra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalomban, vételi, visszavásárlási vagy elővásárlási jogban, kisajátítási jogban vagy a dolog forgalomképtelenné minősítésében nyilvánulhat meg.³

Az MNB álláspontja szerint a rendelkezési jogot (a tulajdonjog átruházása körében) korlátozó dologi hatályú elővásárlási jog az ingatlan terhének minősül.

IV.4. AZ EBR. 19/A. §-A

Az Ebr. 19/A. § (1) bekezdése szerint a pénztár kizárólag az Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) területén és Magyarországon fekvő, tehermentes, az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlant vásárolhat. A pénztár megvásárolhatja az ingatlant akkor is, amennyiben azt telki szolgálat terheli.

Az Ebr. a pénztár által megvásárolható ingatlan terhei vonatkozásában kétféle megközelítési módot alkalmaz. Egyrészt főszabályként generálisan rögzíti, hogy a pénztár kizárólag tehermentes ingatlant vásárolhat. Másrészt egyetlen kivételt enged a főszabály alól, nevezetesen a telki szolgálatot.

Mind a főszabályból, mind a kivétel szabályból következik, hogy a terhek halmazán belül a jogalkotó nem szűkítette le a tiltott teher kategóriáját semmilyen, a terheken belül valamilyen szempont alapján kialakítható csoportra, pl. a teher nemcsak a vagyoni teher, szolgalmi jog, biztosítéki célú teher vagy értékcsökkentő teher lehet, hanem valamennyi, a tulajdonjog gyakorlását korlátozó harmadik személyt megillető vagy az ingatlan értékét csökkentő jogot, körülményt, tényt teherként kell figyelembe venni egyetlen kivételtől – a telki szolgálattól – eltekintve.

Az Ebr. 19/A. § (1) bekezdésének értelmezése során tehát nemcsak az ingatlan forgalomképességet érintő vagy korlátozó körülményeket kell teherként értékelni, hanem minden olyan jogot, körülményt, tényt, amely az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog gyakorlását korlátozza, vagy annak értékét csökkenti.

Az MNB e körben utal arra is, hogy a kivételszabályban nevesített telki szolgálat alapvetően szintén nem az ingatlan forgalomképességét korlátozó teher.

² történeti temetkezési helyek, műemléki területek

³ Ptk. Kommentár

Mindezekre figyelemmel az MNB álláspontja szerint az ingatlan műemléki védettsége olyan körülmény, amely miatt az ingatlan nem tekinthető az Ebr. 19/A. § (1) bekezdése szempontjából tehermentesnek, ezért műemléki védettség alatt álló ingatlant a Pénztár nem vásárolhat.

Felhívom a Pénztár figyelmét arra, hogy az MNB a véleményét kizárólag a Beadványban rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak az abban előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. Jelen állásfoglalás kizárólag tájékoztatás céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok (pl. marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2021. július 19.