



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.VII.37.087/2025/2.
A tanács tagjai: Dr. Varga Zs. András a tanács elnöke
Dr. Remes Gábor előadó bíró
Dr. Magyarfalvi Katalin bíró
Dr. Szilas Judit bíró
Dr. Varga Eszter bíró
A felperes: felperes1
cím1
A felperes képviselője: Dr. Szabó Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Bánkné Dr. Szabó Márta ügyvéd
cím2
Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala
cím3
Az alperes képviselője: Dr. Cziráky Gábor kamarai jogtanácsos
Az alperesi érdekelt: érdekelt1
cím4
Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Harsányi Előd ügyvéd
cím5
A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott 81904/1/2024. számú
határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének
vizsgálata
A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Fővárosi Törvényszék
32.K.703.028/2024/17. számú ítélete
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes (18. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes ingatlanfejlesztő cég, mint eladó és az alperesi érdekelt, mint vevő 2021. szeptember 23-án tulajdonjog-fenntartással adásvételi szerződést kötöttek a hely1 kerület belterület, hrsz.1 ingatlanon felépítendő társasház egyik lakására vonatkozóan.

[2] 2023. szeptember 26-án elrendelték a felperes felszámolását, de ennek tényét az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték fel.

[3] 2024. április 12-én az alperesi érdekelt az alperes ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta a felperes 2021. szeptember 23-án kelt – a cég akkori ügyvezetője által aláírt – bejegyzési engedélyét, és kérte tulajdonjogának bejegyzését.

[4] Az alperes a 2024. április 19-én kelt, keresettel támadott határozatával az ingatlanra az alperesi érdekelt tulajdonjogát bejegyezte a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törlése és a felperes tulajdoni hányadának arányos csökkentése mellett.

A jogerős ítélet

[5] A felperes az alperes határozata ellen közigazgatási pert indított, az elsőfokú bíróság a 2024. november 28-án kelt, felülvizsgálni kért jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[6] A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperesnek az eljárásban meg kellett volna győződnie a cégnyilvántartásban található adatairól. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 37. § (3a) bekezdése a jelen ügyben irreleváns, mert a bejegyzési engedély keltére tekintettel nem volt vitatott a perben, hogy a cégjegyzésre jogosult írt alá, ezért e jogszabályi rendelkezés megsértése nem merült fel. A felperes – akkori vezető tisztségviselője útján – az adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adott a feltételek teljesítése esetére a bejegyzési engedély benyújtására. A bejegyzési engedély benyújtásának feltételeit a letéteményes ügyvédnek kellett ellenőriznie, az ő felelőssége volt a feltételek teljesülése esetén a kérelem benyújtása. A teljes vételár megfizettségének ellenőrzése nem az alperes feladata volt.

[7] A perben a felperes igazolásokat csatolt arról, hogy a felszámolást elrendelő bíróságtól kérte a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 29. § (2) bekezdése szerinti eljárást. Ebben a tekintetben az elsőfokú bíróság annak a ténynek tulajdonított jelentőséget, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a felszámolás tényét nem jegyezték fel. Annak, hogy ez milyen okból nem történt meg, megítélése szerint az ügyben nem volt jelentősége.

A felülvizsgálati kérelem

[8] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatásával a közigazgatási cselekmény megsemmisítését, és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[9] A felülvizsgálati kérelem befogadhatósága körében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozott.

[10] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon minősítette irrelevánsnak az Inyvtv. 37. § (3a) bekezdését. Figyelmén kívül hagyta, hogy a 2021. szeptember 23-án, a cége akkori ügyvezetője által aláírt bejegyzési engedélyt 2024. április 12-én nyújtotta be az alperesi érdekelt, de a cég időközben, 2023. szeptember 27-én felszámolás alá került, amely tényt ekkor már a cégnyilvántartás is tartalmazott. Felhívta a Kúria Kfv.II.37.004/2018/11. számú határozatát, amelyből a következőket idézte: *„E rendelkezés tükrében egyértelmű, hogy az ingatlanügyi hatóság a képviseleti jogot a cégnyilvántartás adatai alapján ellenőrzi, állapítja meg.”*, illetve *„Eljárása során ugyanis más hatóságok közhiteles nyilvántartását, így – többek között – a cégnyilvántartás hatályos adatait kell alapul vennie az Inytv. idézett 37. §-a alapján, az abból kinyerhető adatokat kell figyelembe vennie.”* Kifejtette, hogy az alperesnek a bejegyzési kérelmet a cégnyilvántartás iktatáskori (2024. április 12.) adatait figyelembe véve kellett volna elbírálnia; ekkor pedig a cége képviseletére már nem a bejegyzési engedélyt aláíró ügyvezető volt jogosult.

[11] Kifejtette, hogy a felszámolás kezdő időpontjától a hitelezői igények kielégítésére a Cstv. rendelkezéseit kell alkalmazni, innentől a cég vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot csak a felszámoló tehet. Hivatkozott a Cstv. 49. § (4) bekezdésére és 49/C. § (2) bekezdésére, valamint megjelölte a Kúria Gfv.VI.30.112/2022/3. számú határozatában írtakat: *„(...) amikor az adós új lakás építésére vállalt kötelezettséget, a vevő részben vagy egészben kifizette az ellenértéket, de az adós felszámolása azt megelőzően indult meg, mielőtt az ingatlan tulajdonjogát a vevőre átruházhatta volna. Ilyen esetben az ingatlan az adós felszámolási vagyonának a része, s a vevőnek be kell jelentenie a hitelezői igényét (amely a kifizetett teljes vagy részleges vételár).”* Hangsúlyozta, hogy mivel az alperes a cégnyilvántartás adatait nem ellenőrizte, a Cstv. speciális rendelkezései ellenére jegyezte be a felszámolási vagyonba tartozó ingatlanra vonatkozóan az alperesi érdekelt tulajdonjogát.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem befogadására – az alábbiakra tekintettel – nincs törvényes lehetőség.

[13] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[14] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságával kapcsolatban előadottakat, ám azok alapján a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat tartja fontosnak kiemelni.

[15] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján pedig a felülvizsgálati kérelem befogadásának akkor lehet helye, ha a jogerős ítélet a Kúria közzétett határozatában kifejtettektől eltérő jogértelmezésen alapul.

[16] A felperes a felülvizsgálati kérelmének befogadhatóságát arra alapította, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Kfv.II.37.004/2018/11., valamint Gfv.VI.30.112/2022/3. számú határozataiban foglalt jogértelmezéstől. A Kúria következetes gyakorlata (Kfv.III.37.108/2022/2., Kfv.III.37.118/2022/2. Kfv.VI.37.039/2022/2., Kfv.VII.45.159/2022/2., Kfv.VII.45.215/2022/2., Jpe.I.60.002/2021/7., Jpe.II.60.019/2021/18., Jpe.I.60.006/2020/11.) szerint ilyen esetben a felülvizsgálati kérelemnek már a befogadás körében ki kell fejtenie, hogy a felülvizsgálni kért és a közzétett kúriai döntés(ek) miért összevethetők (ügyszázadosság). Ennek körében be kell mutatni a jogkérdés, a jogkérdés szempontjából releváns tények, az alkalmazandó jogszabályok és a kérelemnek az eljárás kereteit meghatározó hasonlósága között.

[17] A Kúria Kfv.II.37.004/2018/11. számú határozatában olyan tényállás mellett értelmezte az Inyvtv. 37. §-át, amely szerint az eladó gazdasági társaság részéről az adásvételi szerződést aláíró személyek önálló képviseleti jogosultsága a szerződés aláírásakor, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamán is bejegyzés alatt állt, őket ilyen minőségben a cégnyilvántartás nem tüntette fel. Erre figyelemmel állapította meg, hogy az ügyvezetőt megillető képviseleti jog meglétét az alperes nem vehette figyelembe. A Kúria ebben a határozatában nem foglalt állást arról a – jelen ügyben fennálló – helyzetről, amikor az eladó a szerződés megkötését és a bejegyzési engedély aláírását követően, de a tulajdonjog-változás bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezését megelőzően felszámolás alá kerül, és a képviselete erre tekintettel változik. A felperes által a határozatból idézett referencia-hivatkozások arra utalnak, hogy az ingatlanügyi hatóság a cégnyilvántartás adatai alapján ellenőrzi, állapítja meg a képviseleti jogot, azonban a jelen ügyben irányadó tényállás szerint a bejegyzési engedély aláírásának napján a felperes cégét az aláíró ügyvezető jegyezte, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is megállapította. Az alperes a cégnyilvántartás erre vonatkozó adatait vette alapul – a jogerős ítélet szerint helyesen –, ezzel ellentétes követelményt, jogértelmezést az adott tényállásra nézve a felperes által felhívott kúriai határozat sem tartalmaz.

[18] A Kúria Gfv.VI.30.112/2022/3. számú határozata abban a kérdésben foglalt állást, hogy helytálló-e az adott ügyben felülvizsgált jogerős végzés abban a vonatkozásban, hogy mivel az adott esetben a hitelező által „értéknövekménynek” megjelölt kártétel vonatkozásában még nem következett be a kár, ezért a felszámoló nem kötelezhető ennek nyilvántartásba vételére. Ennek kapcsán hívta fel a Cstv. 49. § (4) bekezdése és a 49/C. § (2) bekezdését, s fejtette ki, hogy e két rendelkezéssel – a lakóingatlanért már korábban megfizetett ellenérték beszámíthatósága, illetve ebben a vonatkozásban az elővásárlási jog biztosítása – a jogalkotó azt a helyzetet kívánta rendezni, amikor az adós új lakás építésére vállalt kötelezettséget, a vevő részben vagy egészben kifizette az ellenértéket, de az adós felszámolása azt megelőzően indult meg, mielőtt az ingatlan tulajdonjogát a vevőre átruházhatta volna. Ugyanakkor a Kúria Kfv.III.37.803/2012/11. számú határozatából következik, hogy a felszámolási eljárás alá kerülés tényét az ingatlanügyi hatóság nem hivatalból veszi figyelembe, hanem csak erre irányuló megkeresés alapján jegyezheti fel, mert ez a tény nem szerepel azok között, amelyeket az Inyvtv. 50. § (1) bekezdése taxatív felsorol. A jelen ügyben az nem volt vitatott, hogy a felperes felszámolás alá kerülésének tényét – a Cstv. 29. § (2) bekezdése szerinti eljárás eredményeként – az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték fel, amint azt az elsőfokú bíróság is megállapította. Ebből következően a jelen eljárásban a Cstv. felperes által hivatkozott rendelkezéseinek alperes általi figyelembevételére nem kerülhetett sor, a Cstv. 49. § (4) bekezdése és a 49/C. § (2) bekezdését a jogerős ítélet nem értelmezte, így e tekintetben a felperes által megjelölt kúriai határozatban kifejtett jogértelmezéstől való eltérés kérdése nem merülhet fel.

[19] Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja nem tette lehetővé. Miután a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a Kúria a befogadást a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[20] A felülvizsgálati kérelem befogadása megtagadásának van helye, ha az abban foglaltak nem támasztják alá a rendkívüli jogorvoslati eljárás lefolytatásának szükségességét.

Záró rész

[21] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

[22] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2025. február 13.

Dr. Varga Zs. András s.k.
a tanács elnöke

Dr. Remes Gábor s.k.
előadó bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin s.k.
bíró

Dr. Szilas Judit s.k.
bíró

Dr. Varga Eszter s.k.
bíró