

A Kúria a dr.Koppány Tamás Mátyás ügyvéd által képviselt I.-II.r. felpereseknek a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2011. szeptember 7. napján kelt 11.K.27.088/2011/3. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 11.K.27.088/2011/3. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperesek keresetét elutasítja.

A Kúria kötelezi az I-II. r. felperest, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek 50.000.- /azaz ötvenezer/ forint első fokú és 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá az I-II. r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 20.000.- /azaz húszezer/ forint kereseti és 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperesek 2010. szeptember 27. napján ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, mint vevők, K.-né K. I. r-i lakossal, mint eladóval. Az „ingatlan adásvételi szerződés” elnevezésű szerződésben a jogcím külön megjelölésre nem került, noha a szerződésből megállapítható volt a tartalma alapján, hogy ingatlan adásvételéről szól.

A Körzeti Földhivatal /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ 42705/3/2010. számú határozatával a felperesek kérelmét elutasította arra hivatkozással, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 32. § /1/ bekezdésének e/ pontja nem teljesült, mert a felperesek által

benyújtott okirat a jogváltozás jogcímét nem tartalmazta, és mivel e hiba miatt az okirat az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdésének a/ pontja miatt nem volt alkalmas hiánypótlásra, ezért a kérelmet el kellett utasítani.

A fellebbezés folytán eljáró alperes 30.132/2/2011. számú határozatával az elsőfokú határozatot - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Az ítélet megállapította, hogy a szerződés szövegéből egyértelműen meghatározható volt, hogy ingatlan adásvételi szerződésről volt szó, ezért az a körülmény, hogy az adásvételi szerződés a „jogcím” kifejezést nem tartalmazta, attól még a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 355. § /1/ bekezdése szerinti adásvételi szerződés követelményeinek megfelelt, az a bejegyzés alapjául szolgálhatott.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és felperesek keresetének elutasítását, mert álláspontja szerint a jogerős ítélet megsértette az Inyvtv. 32. § /1/ bekezdésének e/ pontját. Alperes szerint nincs hatásköre az alperesnek, illetve az elsőfokú hatóságnak arra, hogy a jogügylet célját és jogváltozás jogcímét az okirat tartalma alapján saját következtetéseivel határozza meg.

A felperesek kérték a jogerős ítélet hatályában fenntartását annak helyes indokai alapján. A felperesek álláspontja szerint a jogcím megjelölése nem követeli meg azt, hogy a szerződésben kifejezett utalás legyen arra, hogy mi a jogcím, hanem a jogcím az a jogi cél, amely végett a dolgot átruházzák. Nem lehet olyan következtetést levonni, hogy a jogcímét a szerződés ne tartalmazná, a „jogcím” kifejezés nélkül is tartalmazza a tulajdonjog átruházásra vonatkozó kötelezettségvállalást, azaz a jogcímét a szerződés. A jogszabályokból nem vezethető le az, hogy a „jogcím” kifejezésnek kellene a szerződésben szerepelnie.

Az alperes felülvizsgálati kérelme alapos.

Az Inyvtv. 32. § /1/ bekezdésének e/ pontja értelmében az okiratnak ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, tartalmaznia kell a jogváltozás jogcímét. A Kúria jogelődje a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében hivatkozott arra, hogy a bejegyzésre alkalmas okiratban fel kell tüntetni a bejegyzés jogcímét és a jogcímnek egyértelműnek, konkrétan meghatározottnak kell lennie.

A tulajdonjogot nem lehet bejegyezni, ha a szerződésből hiányzik az aláírók üzletkötői minősége, és a jogcímet az okirat hiányosan tartalmazza /Legf.Bír. Kfv.II.37.112/2008., Kfv.III.37.415/2009./. Nem lehet vitás ennél fogva, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzésére jogszerűen nem kerülhetett sor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban úgy, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kifejezetten és egyértelműen nem tartalmazta, hogy mi a változás jogcíme.

A Kúria megjegyzi, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogi képviselővel kell eljárni, ezért nem tekinthető különösen szigorú feltételnek, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során olyan formai követelménynek is meg kell felelni, amely egyébként az adásvételi szerződés érvényességének nem feltétele. Ha a felperes érvelése elfogadható volna, akkor az ingatlanügyi hatóságnak az okirat tartalmának elemzésével kellene megállapítania a szerződés jogcímét, azaz az eljáró ügyvédnek e körben nem kellene a szerződés pontos és egyértelmű szövegezésére ügyelnie. Ebben az esetben pedig számos olyan jogváltozással kapcsolatos vitás - tartalmi értelmezéstől függő eset - fordulhatna elő, melyet a jogalkotó épp az Inyvtv. 32. § /1/ bekezdésének e/ pontjában írt formai követelménnyel kívánt megelőzni.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, egyben a felperesek keresetét elutasította.

A Kúria a felülvizsgálati eljárási perköltségről a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. §-ának /3/ bekezdése alapján rendelkezett.

A Kúria az illetékekről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdése és az 50. §-ának /1/ bekezdése, valamint a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése alapján döntött.

Budapest, 2012. szeptember 18.

dr.Kovács Ákos sk. a tanács elnöke, dr.Kovács András sk. előadó bíró, dr.Dobó Viola sk. bíró