

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.III.37.801/2012/4.szám

A Kúria a dr.Sveda György ügyvéd ... által képviselt ... I.r.,... II.r.... és ...III.r. felpereseknek a dr.Reha Gábor jogtanácsos által képviselt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatala (Nyíregyháza, Báthori u. 13.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási határozat felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe a ... Zrt. ... az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott - a Nyíregyházi Törvényszék 2012. szeptember 11. napján meghozott 5.K.20.442/2012/9. számú jogerős ítélete ellen a felperesek részéről 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 5.K.20.442/2012/9. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 30.360/7/2011. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperes és a beavatkozó között 2004-ben és 2006-ban létrejött folyószámlahitel-szerződés, illetve kölcsönszerződés biztosítására zálogszerződéssel jelzálogjogot alapította, melynek alapján az I.r. felperes kizárólagos tulajdonát képező nyíregyházi ... helyrajzi számú ingatlanra keretbiztosítéki jelzálogjogot, a nyíregyházi ... helyrajzi számú ingatlanra jelzálogjogot jegyezték be a beavatkozó javára az ingatlan-nyilvántartásba. A

jelzálogszerződések 7. pontjában rögzítették a szerződő felek, hogy a zálogkötelezett I.r. felperes a zálogjog fennállása alatt az ingatlanokat nem idegeníti el és nem terheli meg, tartózkodni köteles további zálogjog, illetve használati jog alapításától.

Az I.r. felperes a Nyíregyházán 2011. február 10. napján megkötött ajándékozási szerződéssel a kizárólagos tulajdonát képező nyíregyházi ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, telephely megnevezésű külterületi ingatlant, valamint a nyíregyházi ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakás megnevezésű belterületi, társasházi ingatlant az önálló ingatlanhoz tartozó és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel és eszmei hányaddal együtt a szüleinek ... ajándékozta. Az ingatlanokra holtig tartó haszonélvezeti jogát fenntartotta.

Az I.r. felperes 2011. november 16-án a körzeti földhivatalhoz kérelmet nyújtott be az ajándékozási szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. A tulajdonjog és a haszonélvezeti jog a 38894/3/2011. számú határozattal bejegyzést nyert, az ingatlant terhelő, a beavatkozó javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog változatlanul hagyása mellett.

A bejegyzést a beavatkozó ... Zrt. fellebbezésében sérelmezte, hogy hozzájárulása nélkül került bejegyzésre a megajándékozottak tulajdonjoga és az ajándékozó holtig tartó haszonélvezeti joga, annak ellenére, hogy az ingatlanokat keretbiztosítéki jelzálogjoga terheli.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatala végzésével a fellebbezésnek helyt adott és az elsőfokú határozatot megsemmisítette, a földhivatalt új eljárásra utasította.

A megismételt eljárásban a Nyíregyházi Körzeti Földhivatal felhívta az I.r. felperest, hogy csatolja be a beavatkozó bank hozzájáruló nyilatkozatát a tulajdonjog és haszonélvezeti jog bejegyzéséhez. A meghosszabbított határidő alatt sem csatolta a felperes a nyilatkozatot, ezért a 46617/12/2011. számú határozatával az I.r. felperes bejegyzési kérelmét elutasította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 40. §-ának /1/ bekezdése alapján.

A felperések fellebbezése folytán az alperes a 2011. december 16-án meghozott 30.360/7/2011. számú határozatával az Inytv. 39. §-ának /1/ bekezdése és 40. §-ának /1/ bekezdése alapján helybenhagyta az elsőfokú közigazgatási határozatot.

A felperések keresetükben kérték az alperes határozatának megváltoztatását, és az ajándékozási szerződés szerint a tulajdonjog, valamint a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését.

A Nyíregyházi Törvényszék ítéletével a felperések keresetét

elutasította. Ítéletének indokolásában a Ptk. 266. §-ának /2/ bekezdésére hivatkozva rögzítette, hogy a jelzálogjog alapításához a jelzálognak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése szükséges, ebből nem következik, hogy e nélkül az adósszerződésben foglalt kötelezettsége nem létezik. A tartozás fedezetéül a szerződésben megjelölt ingatlanvagyon elidegenítésére vonatkozó tilalom nem a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, hanem a szerződés létrejöttével kezdődik. Ezért minden alapot nélkülöz a felpereseknek arra hivatkozása, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom külön nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Megállapította a törvényszék ítélete indokolásában, hogy az I.r. felperes a hiánypótlási kötelezettségének nem tett eleget, ezért ennek jogkövetkezményét mind az első, mind a másodfokú hatóság helytállónan vontta le, így az alperes határozata jogszabályt nem sért.

A jogerős ítélete ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezését, valamint a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú közigazgatási szerv új eljárásra kötelezését. Álláspontjuk szerint a perbeli ajándékozási szerződés minden tekintetben megfelel az Inyvtv. 29. §-a rendelkezéseinek, semmi ok nem volt arra, hogy a hatóság az Inyvtv. 39. §-ának /1/ bekezdését alkalmazza, hiszen sem a kérelemnek, sem a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem volt hiányossága. A beavatkozó bank fellebbezését az Inyvtv. 39. § /4/ bekezdés b/ pontjából fakadóan el kellett volna utasítani, mert az olyan jogra vagy tényre vonatkozott, amely nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak.

A felperesek megítélése szerint téves a törvényszék jogerős ítéletének indokolásában kifejtett azon álláspontja, mely szerint helytállónan járt el az alperes, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogszerződés alapján vizsgálta az e szerződés és az ajándékozási szerződés között fennálló ellentmondást és a felpereseket hiánypótlásra hívta fel a bank hozzájáruló nyilatkozatának csatolása érdekében. A földhivatal, mint regisztrációs hatóság, nem vizsgálhatja, hogy a jelzálogjog jogosultjának érdekei tartalmában olyan mértékben sérülnek-e, amely alapján a bejegyzési kérelmet el kellene utasítani.

Hangsúlyozzák a felperesek, hogy az Inyvtv. végrehajtásáról rendelkező 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 28. §-ának /3/ bekezdés kizárólag elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a hozzájárulását írja elő, szerződésen alapuló további jogok bejegyzéséhez. Tekintettel arra, hogy sem a nyíregyházi ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett jelzálogjog, sem pedig a nyíregyházi ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalommal biztosítva nem lett, jogszabálysértő a jogosultak hozzájáruló

nyilatkozatának hiányában tulajdonjoguk, illetve a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúriának a felülvizsgálat kapcsán abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az I.r. felperesnek a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez be kellett-e szereznie a beavatkozó, mint zálogjogosult hozzájáruló nyilatkozatát.

A Kúria osztotta a felperesek felülvizsgálati kérelmében kifejtett azon álláspontját, hogy az ajándékozási szerződés mindenben megfelel az Inytv. vonatkozó rendelkezéseinek, sem a kérelemnek, sem a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem volt hiányossága.

A Kúria rámutat arra, hogy a zálogszerződések a jelen ügyben felülvizsgált ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárásnak nem képezik tárgyát. Az ajándékozási szerződés alapján a változás bejegyzéséhez a beavatkozó bank hozzájáruló nyilatkozatára nincs szükség, tehát nincs hiányossága az okiratnak, amely a bejegyzés akadálya lenne. Az I.r. felperes a zálogszerződések 7. pontjában arra vállalt - egyebek mellett - kötelezettséget, hogy az ingatlanokat nem idegeníti el és nem terheli meg. Amennyiben e kötelezettségét megszegi, a zálogjogosult a szerződésszegésből eredető igényét a polgári jog szabályai szerint érvényesítheti a zálogkötelezettrel szemben.

A Kúria megjegyzi, amennyiben a beavatkozó a zálogszerződések alapján az elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezteti, (Inytv. 17. § /1/ bek. n/ pontja), akkor az ajándékozási szerződés a Ptk. 114. § /3/ bekezdésének a/ pontja értelmében semmis, és a bejegyzési kérelmet az ingatlanügyi hatóság nyilvánvaló érvénytelenség miatt elutasítja.

A kifejtettekből következően a hozzájáruló nyilatkozat hiányában hozott bejegyzési kérelmet elutasító közigazgatási határozatok törvénysértőek voltak. A törvényszék ítéletének indokolásában a Ptk. 266. §-ának

/2/ bekezdésére hivatkozása az ingatlan-nyilvántartási közigazgatási ügy megítélése szempontjából nem releváns, mert a Ptk. e rendelkezéséből nem következik a beavatkozó zálogjogosult hozzájáruló nyilatkozatának szükségessége a bejegyzéshez.

Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, a közigazgatási határozatokat a Pp. 339. § /1/ bekezdésének alkalmazásával ugyancsak hatályon kívül helyezte.

A pervesztes alperest a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a Kúria az I.r. felperes együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltségének a megfizetésére.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illetéket az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli (6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a).

, 2013. június 25.

Dr.Kárpáti Zoltán sk. tanácselnök, előadó, Dr.Sperka Kálmán sk. bíró, Dr.Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány hitelével

bírósági írnok