

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv. II. 37.541/2012/5.szám

A Kúria a dr. Rácz Tünde Réka ügyvéd által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat felülvizsgálata iránt indított perben a Miskolci Törvényszék 2012. április 16. napján meghozott 14.K.20.242/2012/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Miskolci Törvényszék 14.K.20.242/2012/6. számú ítéletét és az alperes 2011. november 30-án kelt 30.936/2011. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes 2009. március 25-én - a 2010. szeptember 16-án kelt megállapodással módosított és kiegészített - keretjellegű kölcsönszerződést kötött a hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival és haszonélvezőjével, mint adósokkal és a kölcsönszerződés biztosítékeként a kölcsön erejéig annak teljes összegű kifizetéséig, a szerződő felek egyúttal az adósok ingatlanára jelzálogjogot alapítottak.

A felperes a Miskolci Körzeti Földhivatalnál 2011. április 19-én kérelmet terjesztett elő az adósok ingatlanára vonatkozóan a jelzálogjog bejegyzése iránt.

Az elsőfokú földhivatal 2011. május 13-án tájékoztatta a felperest arról, hogy az egyik adós születési évét tévesen tartalmazza a kölcsönszerződés és annak módosítása, ezért felhívta a pontos adatok közlésére. A felperes a felhívásnak 2011. május 25-én akként tett eleget, hogy az érintett adósra vonatkozóan adatpontosításként a teljes személyi adatkört közölte.

Az elsőfokú földhivatal a 2011. május 27-én kelt 40.688/2/2011.04.19. számú határozatával a felperes javára az adósok ingatlanára 33.000.000 forint erejéig a jelzálogjogot bejegyezte.

A határozat ellen az egyik adós fellebbezést terjesztett elő - többek között - arra hivatkozva, hogy a szerződés hibás személyi adatokat tartalmaz.

Az alperes a 2011. november 30-án kelt 30.936/2011. számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, a felperes jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, elrendelte a bejegyzett jelzálogjog törlését. A határozatát azzal indokolta, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a hiánypótlás kizárt volt, mert az okirat tartalmának módosítását vagy pótlását igényelte volna az Inytv. 32.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt, téves személyi adat közlése.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Elsődleges kereseti kérelmében vitatta a jelzálogjog bejegyzés akadályát, másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmében a kérelem részbeni teljesíthetőségére hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság az Inytv. 32.§ (1) bekezdés a) pontjára és 39.§ (3) bekezdés a) pontjára utalva kifejtette, hogy a szerződésnek tartalmaznia kell a személyazonosító adatokat, így a születési időt is, amely adat elírása vagy hiánya hiánypótlás keretében nem pótolható, így a téves adatot tartalmazó szerződésre alapított bejegyzési kérelmet hiánypótlási felhívás nélkül kellett elutasítani. Nem tartotta megalapozottnak azt a felperesi érvelést, hogy az adós személyi adatai korábban az ingatlan-nyilvántartásban helyesen rögzítésre kerültek, így ez az adat az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, mert az okirat kötelező tartalmi elemét a szerződésben kell rögzíteni. A kérelem részbeni teljesíthetősége - a bíróság álláspontja szerint - csupán pótolható hiányosság esetén lehetséges. Kifejtette továbbá, hogy a fellebbező fél jó- vagy rosszhiszeműsége a regisztratív feladatokat ellátó ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem vizsgálható, az ügyféltől érkező fellebbezést a hatóságnak érdemben vizsgálnia kellett. Az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványát elutasította, mivel a jogvita jogkérdést érintett, ezért sürgősségellenek tartotta tanúk meghallgatását. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az alaptalannak talált keresetet elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az alperes határozatának hatályon kívül helyezésével az elsőfokú határozat helybenhagyását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 1.§ (1)-(4) bekezdéseit, az Inytv. 32.§ (1) bekezdés a) pontját, 39.§ (1)-(2) bekezdését, (3) bekezdés a) pontját, az Alaptörvény 28. cikkét, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206.§ (1) bekezdését, 339/A.§-át. Sérelmezte, hogy a bíróság a bizonyítási indítványának nem tett eleget, tanúkat nem hallgatott meg, ezáltal a tényállást nem tisztázta. A bíróság a határozatot nem a határozathozatalkor hatályban volt jogszabályok és az akkor fennálló tények alapján vizsgálta felül. A közigazgatási eljárásban figyelmen kívül hagyták a Ket. 1.§ (2)-(3)-(4) bekezdéseiben foglaltakat, korlátozták jóhiszeműen eljáró félként a jogai gyakorlásában. Az elsőfokú bíróság a jogszabályi rendelkezéseket a céljától eltérően értelmezte, kizárólag az alperes szemszögéből vizsgálta a tényeket és értelmezte a jogszabályokat. Az Inytv. 39.§ (3) bekezdés a) pontja, de (4) bekezdése sem zárja ki a hiánypótlás lehetőségét a személyhez kötött adat tekintetében. Az elsőfokú bíróság az Inytv. 39.§ (4) bekezdés a) pontját figyelmen kívül hagyva rögzítette azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a földhivatal csak adminisztrációs feladatokat lát el és nem vizsgálja a kérelem és az okiratok tartalmát. Álláspontja szerint - amennyiben hiánypótlásnak nem volt helye - az Inytv. 39.§ (2) bekezdése alkalmazható lett volna.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati

kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. A kérelmet az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdésének megsértését állító részében alaposnak tartotta, míg ezt meghaladóan alaptalannak ítélte.

Az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés a) pontja - az okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőségéhez - az okirat tartalmi kellékeként írja elő az ügyfél természetes személyazonosító adatainak, lakcímének és személyi azonosítójának feltüntetését. A perbeli esetben az egyik adós születési éve és ebből következően a személyi azonosítója is tévesen került feltüntetésre a bejegyzés alapjául szolgáló és az azt módosító okiratban.

Az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdés a) pontja kizárja a hiánypótlás lehetőségét, ha a benyújtott okirat tartalmát kell módosítani vagy pótolni ahhoz, hogy az bejegyezhető legyen.

Az okirat tartalmát az a szerződési tartalom jelenti, amelyre az vonatkozik, az adott szerződéstípus tartalmi követelményeit a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) határozza meg. A Ptk. 523. § (1) bekezdése a kölcsönszerződés, a Ptk. 296.§ (2) bekezdése, 251.§ (1) bekezdése, 266.§-a a szerződést biztosító mellékkötelezettség, a jelzálogjog szerződés tartalmát határozzák meg, azonban a szerződési tartalom túl az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőség érdekében az Inyvtv. 32.§-a további tartalmi kellékeket ír elő, amelyek ezáltal az okirat tartalmának minősülnek.

A Kúria álláspontja szerint az okirat azon kötelező kelléke, amely a szerződő fél személyi adataira vonatkozik, az okirat olyan tartalmi kelléke, amelynek kapcsán az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdés a) pontja alapján a hiánypótlás kizárt. E rendelkezés szerint ugyanis a hiánypótlásnak nincs helye, ha a benyújtott okirat tartalmát kellene módosítani vagy pótolni. Az okirat tartamilag - az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából - módosításra szorul, mert a személyi adatokat hibásan tartalmazta az egyik adós tekintetében. A téves, nyilvánvalóan elírt személyi adat - a felek polgári jogi viszonyában - javítható lenne, mert nem jelenti az okirat tartalmának módosítását vagy pótlását, azonban ez a megállapítás nem igaz az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, amely eljárásra további okirati tartalmi kellékek kötelező feltüntetése folytán - a Kúria álláspontja szerint - a bejegyezhetőség érdekében előírt tartalmi kellékek körében fennálló elírás „javítása” a tartalom módosítását jelenti, ezért a hiánypótlás kizárt. Az Inyvtv. e körben szigorú szabályokat tartalmaz. Mindezek alapján az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés a) pontját, 39.§ (1) bekezdését, (3) bekezdés a) pontját, az Alaptörvény 28. cikkét a jogerős ítélet nem sértette meg. A bíróságnak jogkérdésben kellett döntenie, tanúk meghallgatására nem volt szükség, ezért a bizonyítási indítvány elutasítására a Pp. 206.§ (1) bekezdésének sérelme nélkül került sor.

Összevetve az Inyvtv. 40.§ (2) bekezdés rendelkezésével az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdését, a 39.§ (2) bekezdésben foglalt rendelkezés - ellentétben az alperes és az elsőfokú bíróság álláspontjával - a hiánypótlás kizártságától függetlenül előírja az ingatlanügyi hatóságnak annak vizsgálatát, hogy a kérelem részben - az elutasítandó kérelemrészben túlmenően - teljesíthető-e. Jelzálogjog a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 17.§ (3) bekezdése értelmében nemcsak az ingatlan egészére, de a közös tulajdonban álló ingatlannak a tulajdontársat megillető tulajdoni illetőségére is bejegyezhető. Az alperes észlelte, hogy a közös tulajdonban álló ingatlanra bejegyezni kért jelzálogjog az egyik adós tekintetében nem, azonban a két másik adós vonatkozásában bejegyezhető, de ennek ellenére az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdése szerinti nyilatkozattételi felhívási kötelezettségének nem tett eleget, megsértve ezzel a Ket. 1.§ (1) bekezdésében foglalt alapelvet. Az elsőfokú bíróság az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdését szintén tévesen értelmezte. Mindebből következően tévedett az alperes és az elsőfokú bíróság is, amikor nem vizsgálta, hogy a kérelem részben teljesíthető-e, a jelzálog bejegyzésének részben helye volt-e.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet és a közigazgatási határozatok az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdésébe ütköznek, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az alperes jogsértő határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

Az új eljárás során az elsőfokú hatóságnak az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdése szerinti nyilatkozattételre való felhívást követően a felperes nyilatkozatától függően kell döntenie ismételten a jelzálogjog bejegyzéséről.

A Kúria az alperest túlnyomórészt pervesztesnek tekintette arra figyelemmel, hogy a felperes másodlagos keresete eredményre vezetett, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperes jogi képviselettel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán a tárgyi illetékfeljegyzési jog okán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

A felperes a felülvizsgálati kérelmén sürgősen, a tárgyi illetékfeljegyzési jog ellenére negyvenkettőezer forint felülvizsgálati illetéket lerótt, amelyet az illetékhatóságként eljáró adóhatóságtól a felülvizsgálati ítélet alapján visszaigényelhet.

Budapest, 2013. június 5.

***Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró***

Dr. Márton