

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 727/2013/6. szám

A Kúria a ... Ügyvédi Iroda, ügyintéző: ... Etele ügyvéd (**cím**) által képviselt **Felperes** (felperes címe) felperesnek, dr. ... jogtanácsos által képviselt Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, a Székesfehérvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. július 25. napján kelt 10.K.27.190/2013/5. számú ítélete ellen felperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Székesfehérvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.190/2013/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A lerótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket a felperes viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felperes 2012. május 21-én kötött adásvételi szerződést vevőként a **M.** külterület ... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a felperes címe, ... helyrajzi szám alatt található társasházi lakás ingatlanra és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 73/270-ed tulajdoni illetőségre. A szerződést a ... Ügyvédi Iroda részéről feltüntetett társügyintéző ügyvédek jegyezték ellen szövegszerűen, azt ténylegesen egy ügyvéd írta alá, akinek az aláírása olvashatatlan. Az adásvételi szerződés minden oldalát a felek akként írták alá, hogy az eladó neve, valamint eladói minősége nyomtatva feltüntetésre került, és azt az eladó személyében aláírta, a felperes cégneve nyomtatottan került feltüntetésre a vevői minőségével együtt, és két olvashatatlan aláírás szerepel,

valamint a felperesi társaság hosszú bélyegzője. A felperes jogi képviselő útján 2012. május 21-én az elsőfokú hatóságnál ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesztett elő, amelyben a **M.** ... helyrajzi számú ingatlanra a beadvány elintézésének függőben tartását kérte. A felperes ezt követően 2012. november 10. napján az elsőfokú hatóságnál a perbeli ingatlanra vonatkozóan 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését kérte. Az elsőfokú hatóság 2012. november 27. napján kelt 49628/2/2012. ügyiratszámú határozatában a felperes **M.** külterület ... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította. A felperes fellebbezése folytán másodfokon eljáró alperes 2013. január 24. napján kelt 30030-2/2013. iktatószámú határozatával az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta. Határozata indokolásában utalt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (2) bekezdés e) és g) pontjában, valamint az Inytv. végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII.28.) FVM rendelet (Inytv.Vhr.) 69. §-ban foglaltakra. Megállapította, hogy az elsőfokú hatóság a bejegyzési kérelmet helytállóan utasította el, mert a felperesi vevő esetén az aláírás az idézett jogszabályi rendelkezésben foglaltaknak nem felelt meg, a képviselőre jogosultak aláírása alatt olvashatóan a képviselőre jogosultak neve nem szerepelt. Rögzítette, hogy az Inytv. 39. § (3) bekezdés d) pontja alapján ez olyan hiányosságnak minősül, amely utólag nem pótolható.

A felperes keresetet terjesztett elő a másodfokú határozat bírósági felülvizsgálata iránt, melyben elsődlegesen az alperesi határozat megváltoztatását, és az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjogának bejegyzését, másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését, és új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelme alapját képező 2012. május 21. napján kelt adásvételi szerződés aláírásánál a felek minden oldalt aláírtak ugyan, azonban a felperesi gazdasági társaság vevőnél a társaság nevében aláíró személyek olvashatatlan aláírása szerepel, a nevük olvasható feltüntetésére nem került sor. Mindezen tényekből arra az álláspontra helyezkedett az Inytv. 32. § (2) bekezdés e) pontja, valamint Inytv.Vhr. 69. §-a alapján, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítására helytállóan került sor.

A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az alperes határozatának az elsőfokú határozatra kiterjedő megváltoztatásával a **M.** külterület ... helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjogának 1/1 arányú bejegyzését, másodlagosan az elsőfokú

bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és új eljárásra, valamint új határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő az Inytv. 32. § (2) bekezdés e) pontjának, valamint az Inytv. Vhr. 69. §-nak helytelen értelmezése okán. Megállapítható a bejegyzési kérelem alapját képező ingatlan adásvételi szerződésből, hogy annak fejléceiben a felperesi Zrt. részéről eljáró együttes cégbejegyzés és képviseleti joggal rendelkező képviselők neve, beosztása, valamint képviselői minősége feltüntetésre került az általuk képviselt Zrt. ügyletkötői minőségével együtt. A jogszabályi rendelkezésekből nem következik az, hogy jogi személy szerződő fél esetén, - amennyiben a szerződésben bárhol egyértelműen feltüntetésre kerül a jogi személyt a szerződés megkötésekor képviselő, a szerződést aláíró személyek neve - az aláírásnál a szerződő jogi személy nevének és ügyletkötői minőségének feltüntetésén túl a jogi személy képviseletében eljáró személyek olvasható nevének feltüntetése lenne szükséges. A törvény kizárólag azt a feltételt írja elő, hogy az ügyleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével az okiratot szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan kell aláírni. A végrehajtási rendelet az általános megfogalmazást tartalmazó törvényi rendelkezés értelmezése. Ezt pedig nem lehet olyan megszorítóan értelmezni, hogy a szerződést aláíró személyek olvasható nevének hiánya miatt a bejegyzés elutasítására kerüljön sor. A tényleges jogalkotói céllal ellentétes értelmezésnek minősül ez esetben az aláírások nem nyilvánvalóan azonosíthatónak minősítése abban az esetben ha a szerződésben a jogi személy neve, ügyletkötői minősége, a képviseletében eljáró aláírók neve, aláírói minősége egyértelműen feltüntetésre kerül, és cégmásolat, aláírási címpéldány és ügyvéd által ellenjegyzett aláírás minta is csatolásra kerül. Az ügyben az Inytv. 39. § (3) bekezdése alkalmazására sem kerülhetett volna sor, mert a vevő aláírását utólag nem kellett volna pótolni. A szerződés a vevő részéről aláírásra került, az aláírás pedig egyezett az eljárás során csatolt aláírási címpéldányon, illetve ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintán szereplő aláírással. Sérelmezte, hogy bár az adásvétel a felek között realizálódott, a vevő a vételárat megfizette, és az adásvétel tárgyát képező ingatlant birtokba is vette, a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a mai napig nem került bejegyzésre a hatóságok téves jogértelmezése miatt.

Alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályában való fenntartását indítványozta. Álláspontja az volt, hogy az elsőfokú bíróság ítélete jogszerű, a határozatban és ítéletben megjelölt jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a bejegyzési kérelem elutasítására helytállóan került sor. Hivatkozott e tárgyban a Kúria elődje, a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében elfoglalt azonos álláspontjára is.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló

1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el és a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálva azt állapította meg, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott az alperesi határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.

A feltárt tényállás alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes által előterjesztett bejegyzési kérelem alapját képező adásvételi szerződés - figyelemmel az Inyvtv. 32. § (2) bekezdés e) és g) pontjában, valamint az Inyvtv.Vhr. 69. §-ban foglaltakra - olyan hibában szenvedett, amely a bejegyzés teljesítésének akadálya volt. A felperesi gazdasági társaság - aki az adásvételi szerződésen vevőként szerepelt - aláírása nem felelt meg az ingatlan-nyilvántartási jogszabályi rendelkezésekben foglaltaknak. A Kúria rámutat arra, hogy az adásvételi szerződésen szereplő két olvashatatlan aláírásból nem lehet megállapítani azt, hogy az kiktől származik, így ezzel összefüggésben az aláírások a nyilvánvaló azonosíthatóságra sem alkalmasak, mert hiányzik az olvasható név megjelölés. Az aláírás hiánya azonban olyan hibának minősül, amely az eljárás során nem pótolható. A Kúria megjegyzi, hogy az olvasható név aláírása hiányában az elsőfokú bíróság, illetőleg a hatóság sincs abban a helyzetben, hogy azt a cégnyilvántartásban megjelölt képviselőként eljáró személyekkel összevesse, és ez alapján az aláírási jogosultságot megállapítsa. A bejegyzési kérelem alapját képező adásvételi szerződésen a felperesi társaság nevében aláíró személyek neve olvashatóan nem szerepelt, ugyanakkor az olvashatatlan aláírások alkalmatlanok voltak arra, hogy a hatóság azokat a szerződés fejrészában szereplő képviselőkkel összevesse. Amennyiben a szerződésen lévő aláírások nem felelnek meg az ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseknek, a bejegyzési kérelmet el kell utasítani.

A Kúria megjegyzi, hogy a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében ezzel azonos álláspontot foglalt el megállapítva, hogy az aláírások az ingatlan-nyilvántartási eljárás során akkor tekinthetők nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a meghatalmazottak, illetve képviselők aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték a nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (EBH2004.1175, EBH2005.1273).

A fentiekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában

fenntartotta. A perveztes felperes felülvizsgálati kérelmén előzetesen lerótt felülvizsgálati illetéket viselni köteles, a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§. (2) bekezdése alapján.

A felperes a Pp. 270. § (1) bekezdésének rendelkezése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban jogtanácsosi képviseléssel felmerült perköltségét, amelynek összegét a Kúria 32/2003. (VIII.22.) IM rendelete 3. § (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg.

Budapest, 2014. január 29.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró