

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37. 619/2012/5. szám

A Kúria a dr. Nagy Nóra ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatala /3525 Miskolc, Vologda u. 4./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Miskolci Törvényszék 2012. április 16. napján kelt 14.K.20.280/2012/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 6. 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.20.280/2012/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A miskolci ... hrsz-on nyilvántartott 2500 m² területű, kivett telek művelési ágú, belterületi ingatlan a felperes, valamint a ... Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. egymás között egyenlő, 1/2-1/2 tulajdonában állt.

A felperes a 2011. július 27. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét eladta az ... Kft-nek (a továbbiakban: Kft.) 14 millió Ft vételár ellenében.

Az adásvételi szerződés 10. pontjában a szerződő felek közös és kölcsönös meghatalmazást adtak az okiratot szerkesztő dr. ... ügyvédnek az adásvételi szerződés ellenjegyzésére, és ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre.

A felperes képviseletében dr.... ügyvéd a Miskolci Körzeti Földhivatalnál 2011. augusztus 4. napján érkeztetett kérelmében kérte a korábban becsatolt adásvételi szerződés, illetőleg tulajdonjog-átruházási nyilatkozat alapján a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Az elsőfokú hatóság hiánypótlása a felperes képviselőjében eljáró ügyvédet kérve a vevő ... Kft. cégkivonatát, az eladó részéről a felszámolót kijelölő okiratot és az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát.

A felperesi képviselő a megadott 15 napos határidőn belül a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem tett eleget.

A Miskolci Körzeti Földhivatal határozatával a Kft. tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 37. § /3/ bekezdésében foglaltakra hivatkozással.

A határozattal szemben a felperes fellebbezést nyújtott be, amelynek elbírálása során az alperes a 2011. november 11. napján kelt 30880/2011. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta, az Inyvtv. 26. §-ában foglaltakra utalással.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és - az elsőfokú határozatra is kiterjedő - megváltoztatását, a Kft. tulajdonjoga rangsorában történő bejegyzését, ennek hiányában az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte.

Előadta, hogy 2011. augusztus 4. napján az adásvételi szerződés ... dr. ügyvéd útján került benyújtásra, melyet igazol dr. ... 2011. augusztus 11. napján benyújtott kérelme, így a tényállás iratellenes.

A másodfokú határozatban foglaltakkal ellentétben a földhivatali eljárás nem 2011. augusztus 1. napján, hanem augusztus 4. napján indult.

Hivatkozott a felperes arra, hogy az adásvételi szerződés 7. pontja kifejezetten a vevőt jogosította fel az adásvételi szerződés földhivatalban történő benyújtására; ezen megállapodás egyértelmű és kategorikus. Ha a felek nem kizárólagos jogosultságot kívántak volna teremteni a vevő javára, úgy e szerződési kikötés szükségtelen lett volna. A szerződéses megállapodás nem értelmezhető úgy, hogy a vevő csak a függőben tartással kapcsolatos ügyben jogosult eljárni.

Az Inyvtv. 26. § /7/ bekezdésével ellentétes és jogszabálysértő a földhivatal értelmezése.

Utalt arra, hogy mivel az adásvételi szerződés 7. pontjában a szerződő felek az ingatlan-nyilvántartási eljárásra közösen adtak meghatalmazást az eljáró jogi képviselő részére, így a közösen adott meghatalmazástól eltérő, újabb jogi képviselő bevonására ugyancsak a felek közös hozzájárulása esetén kerülhetett volna sor.

Előadta, hogy 2011. október 10. napján igazolási kérelemmel éltek, és a hiányzó irat becsatolását teljesítették. Tévesen járt el a másodfokú hatóság, amikor ezt figyelmen kívül hagyta, és a pótolta hiányokra tekintettel nem rendelkezett a változás bejegyzéséről az

alapkérelem eredeti rangsorában. Ennek kapcsán a felperes az Inyvtv. 56. § /2/ bekezdésében és 39. § /3/ bekezdésében foglaltakra utalt.

A törvényszék a felperes keresetét alaptalannak értékelte és elutasította azt. Ítéletének indokolásában az Inyvtv. 26. § /1/ és /7/ bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a közigazgatási iratok között elfekvő, 2011. július 27. napján kelt adásvételi szerződés 7. pontjából megállapítható, hogy a szerződő felek a Kft-t, mint vevőt feljogosították arra, hogy az adásvételi szerződést tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtsa az illetékes földhivatalhoz, kérve az eljárás függőben tartását a bejegyzési engedély megadásáig, illetőleg az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidőig. A felek ezen szerződési kikötése - a felperesi hivatkozással ellentétben - nem jelenti azt, hogy kizárólag a vevő vált jogosulttá az adásvételi szerződés földhivatali benyújtására.

E kikötés alapján a felek azt rögzítették, hogy a vevőnek lehetősége van az adásvételi szerződés földhivatali benyújtására, még azt megelőzően, hogy az eladó a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadta volna. Ezen pont nem értelmezhető úgy, hogy csak a vevőnek van lehetősége a tulajdonjog bejegyzését kérni, így a földhivatal az Inyvtv. 26. § /1/ bekezdése alapján jogszerűen járt el, amikor az eladó által benyújtott tulajdonjog-bejegyzési kérelmet - mint jogosulttól származót - érdemben vizsgálta.

Egyértelműen megállapítható, hogy a felperes - mint eladó - bejegyzett jogát érinti az adásvételi szerződés, így az eljárás megindítására jogosult.

Ezen túlmenően vizsgálta a törvényszék azt, hogy az adásvételi szerződés 10. pontjában foglaltak mentén a földhivatali eljárásban az Inyvtv. 26. § /2/ bekezdése alapján kötelező jogi képviselők mellett csupán ... ügyvéd járhatott-e el, vagy lehetőség volt más jogi képviselőt is meghatalmazni.

Helytállónak értékelte a törvényszék az alperes azon álláspontját, miszerint e szerződési kikötés ellenére nincs kizárva annak lehetősége, hogy bármelyik fél a későbbiek során más jogi képviselőnek is meghatalmazást adjon a földhivatali eljárásra.

A kérelem mellékleteként becsatolt a végelszámolótól származó meghatalmazás dr. ... ügyvédnek adott meghatalmazást, aki azt elfogadta; így a kérelem megfelelt az Inyvtv. 26. § /6/ bekezdésében foglalt azon kikötésnek, hogy a bejegyzési kérelmet kizárólag jogi képviselő útján lehet előterjeszteni.

Megállapította a törvényszék, hogy a felperes azon hivatkozását, mely szerint különböző időpontokban került az adásvételi szerződés és a kérelem előterjesztésére sor, a becsatolt közigazgatási iratok nem támasztották alá. Az alperes határozata valóban tévesen tartalmazta azt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás 2011. augusztus 1. napján kelt kérelemre indult; valójában 2011. augusztus 4. napján indult az eljárás, az e vonatkozásban téves

alperesi határozati megállapítás azonban nem tekinthető olyan tárgyi tévedésnek, amely bármilyen kihatással lenne akár az anyagi, akár az eljárásjogi jogszabályok alkalmazására.

Rögzítette tehát a törvényszék, hogy nem sértett jogszabályt a hatóság akkor, amikor az eladótól - mint jogosulttól - érkező kérelmet érdemben vizsgálta, illetőleg a kérelmet előterjesztő jogi képviselőnek a meghatalmazással is igazolt, dr.... ügyvédet tekintette.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 40. § /7/ bekezdésére, továbbá az Inyvtv. 39. § /1/, /3/ bekezdésére és 56. § /2/ bekezdésére hivatkozással kifejtette a törvényszék, hogy a felperes által benyújtott kérelem hiánypótlásra szorult.

Tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy dr.... ügyvéd mellett a hiánypótlási felhívást az adásvételi szerződés 10. pontjában rögzítettek alapján dr. ... ügyvédnek is ki kellett volna adni.

A rendelkezésre állt iratok tanúsága szerint a hiánypótlás teljesítésére nem került sor, ennek következményeként az Inyvtv. 40. § /1/ bekezdése alapján jogszerűen került sor a kérelem elutasítására.

Kifejtette a törvényszék, hogy a kérelem előterjesztésekor az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint a felperesi társaság végelszámolás alatt állt. Valóban téves volt a felhívás a tekintetben, hogy nem a felszámolót, hanem a végelszámolót kijelölő okiratot kellett volna az iratokhoz csatolni. A kérelmezőnek lehetősége lett volna ezt tisztázni, amely következik ez a Ket. 6. § /1/ bekezdésében foglalt jóhiszemű eljárás követelményéből. Ezen földhivatali felhívás végül is értelmezhető volt a felperes részére, amelyet az is bizonyít, hogy 2011. október 10. napján a hiánypótlásban foglaltakat, a kért iratokat becsatolta.

A felperesnek az Inyvtv. 56. § /2/ bekezdésére hivatkozása kapcsán leszögezte a törvényszék, hogy jelen eljárásban a felperes által benyújtott kérelemnek pótolható hiányossága volt, melyet az Inyvtv. 39. § /1/ bekezdése szabályoz. Az Inyvtv. 56. § /2/ bekezdése egyértelműen kimondja, csupán az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdése miatti elutasítás, tehát a nem pótolható hiányosság esetén ad lehetőséget a jogalkotó a fellebbezési eljárás során a hiányosság pótlására, és ennek jogkövetkezményeként a kérelem eredeti rangsorának megtartására; jelen esetben azonban ennek alkalmazására nem kerülhetett sor.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen kérve annak hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének helyt adást. Másodlagosan - a hatályon kívül helyezés mellett - a törvényszék új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § /1/

bekezdését, 221. §-át, az Inyvtv. 26. § /7/ bekezdését, a Ket. 40/A. § /2/ bekezdésében foglaltakat.

Okfejtése szerint az, hogy az adásvételi szerződés és a ... ügyvéd által benyújtott tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem ugyanazon a napon került iktatásra, nem jelenti azt, hogy az adásvételi szerződés is ugyanezen jogi képviselő által került benyújtásra, különös figyelemmel az ingatlan-nyilvántartási kérelem tartalmára. Az Inyvtv. 26. § /7/ bekezdésére utalással kifejtette a felperes, hogy a tulajdonjog-változás bejegyzése iránti eljárás nem a felperes, hanem a végelszámoló kérelme alapján indult meg, amelynek az érintett ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett joga nincs, és nem is volt; így nem kérhette az adásvételi szerződés szerinti tulajdonjog-változás bejegyzését.

Ezen túlmenően a törvényszék figyelmen kívül hagyta a Ket. 40/A. § /2/ bekezdésének rendelkezését. Az elsőfokú hatóságnak megnyugtatóan tisztáznia kellett volna, hogy az adott ingatlan-nyilvántartási eljárásban mely jogi képviselő látja el a kérelmező képviselőt, különös figyelemmel arra, hogy a Pp. 71. §-ának rendelkezése alapján ... ügyvéd a felperes által részére adott meghatalmazással egyidejűleg a ... ügyvéd meghatalmazásának visszavonására vonatkozó iratot nem nyújtott be az elsőfokú hatóságnak.

Hangsúlyozta a felperes, hogy az ítélet meghozatala során olyan eljárási szabálysértés történt, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt - a tényállás iratellenes megállapítása, ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésére jogosult személy jogszabályba ütköző megállapítása, eljárásra jogosult jogi képviselő személyének tisztázatlansága -, amely a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat megalapozza.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Kiemeli a Kúria, hogy a Pp. 270. § /2/ bekezdése és 272. § /2/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § /2/

bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.

Az általánosan kialakult és következetes legfelsőbb bírósági-kúriai gyakorlat szerint, ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet érintésének csakis akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg azonban jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. A Pp. 206. §-a szerinti szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás - ha az nem iratellenes vagy logikátlan - felülvizsgálata nem lehet eredményes; a felülvizsgálati eljárásban ugyanis felülmérlegelésnek nincs helye, nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésénél nincs-e nyilvánvalóan helytelen következtetés.

A Kúria megállapítása szerint a törvényszék a fentieknek maradéktalanul eleget tett; a tényállás megállapítása során feltárta, számba vette, értékelte és mérlegelte a rendelkezésére állt bizonyítékokat, és az abból levont következtetése logikus, okszerű volt, megfelelt a jogszabályi előírásoknak.

A perben rendelkezésre állt iratokból megállapítható volt, hogy a Kft. tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre indult, amelyet az előírt formanyomtatványon terjesztett elő ... ügyvéd, mint a végelszámoló képviselője eljáró jogi képviselő. A kérelem-nyomtatványon kérelmezőként a Contact Nord Kft. - azaz az adásvételi szerződést az eladó felperes „v. a.” képviselője aláíró végelszámoló - volt megjelölve. Ennek megfelelően az Inyvtv. 26. § /7/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el a hatóság a kérelem kezelésekor és befogadásakor. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben az eljárás sem a Ket. 40/A. § /2/ bekezdésébe, sem a Pp. 66. § /2/ bekezdésébe és 71. §-ába nem ütközött.

Helytállóan állapította meg a törvényszék az adásvételi szerződés 7. pontjának értelmezése kapcsán, hogy az abban foglalt rendelkezés nem zárta ki az eladót a kérelem előterjesztésére jogosultak köréből, mindössze a vevőt hatalmazta fel arra, hogy már a tulajdonosi bejegyzési engedély megadása előtt is benyújthassa a szerződést a földhivatalhoz, függőben tartás céljából. Erre azonban ténylegesen nem került sor, mivel az adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem földhivatalnál történő előterjesztésének időpontjában már az eladó tulajdonjog-bejegyzési

engedélye is rendelkezésre állt, és a szerződéssel együtt benyújtásra is került.

A földhivatalnak, mint regisztratív hatóságnak a Ket. rendelkezései értelmében az eljárás kezdetén meg kellett vizsgálnia, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelmet előterjesztő jogi képviselő a kérelmezőként megjelölt fél részéről rendelkezik-e meghatalmazással. Ez a feltétel pedig teljesült, miután az ügyvéd képviseleti jogosultságát a kérelmező részéről adott meghatalmazás eredeti példányának csatolásával igazolta.

A fentiekre tekintettel a tényállás rögzítése során iratellenesség nem állt fenn, az ingatlan-nyilvántartási eljárást az arra jogosult kezdeményezte, és a jogi képviselő személyének tisztázása is megtörtént; így a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért a Kúria azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog ellenére a felperes felülvizsgálati kérelmén az eljárási illetéket lerótta, azt a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően viselni köteles.

Budapest, 2013. június 19.

Dr. Sperka Kálmán sk. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Kárpáti Zoltán sk.bíró

A kiadmány hitelével

bírósági írnok