

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 040/2015/5. szám

A Kúria a Dr. Krasznai és Dr. Kollár Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: Dr. Kollár Károly ügyvéd) által képviselt **Felperes (cím)** felperesnek a Kecskés Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: Dr. Kecskés Krisztián ügyvéd) által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala (1051 Budapest, Sas utca 19.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a Kohlmann Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: Dr. Kohlmann Katalin ügyvéd) által képviselt **Alperesi Beavatkozó (cím)**, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. szeptember 23. napján kelt 8.K.27.379/2014/5. számú jogerős ítélete ellen az alperesi beavatkozó által 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.379/2014/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint elsőfokú eljárási költséget, valamint az alperesi beavatkozónak 50.000 (ötvenezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket, míg a lerótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti illetéket viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felperesnek az elsőfokú határozat megváltoztatását és az Alperesi Beavatkozóhatározat kiegészítése iránti kérelme elutasítását célzó fellebbezését elbírálva az alperes helybenhagyta a 2013. december 4. napján meghozott 31180/2013. számú határozatával a Szentendrei Járási Földhivatal 38786/2/2013.2006. számú határozatát. A Járási Földhivatal a ... helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának a

III/6. sorszámú bejegyzésénél a 43578/2006. számú határozatát kiegészítette azzal, hogy a **Bank** javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog tartós hitel- és bankszolgáltatási jogviszonyból eredő követelések biztosítására szolgál, valamint ezzel egyidejűleg bejegyezte, hogy a jelzálogjog jogosultja az **Alperesi Beavatkozó**.

A jogerős határozat indokolása hivatkozott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5.§ (3) bekezdésére, 6.§ (1) bekezdésére, 8.§-ra, az 54.§ (1) és (2) bekezdéseire, valamint a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: InyVhr.) 18.§ (1) bekezdésében és 19.§ (2) bekezdésében írtakra. A jogszabályi rendelkezések alapján megállapította az alperes, hogy a 38786/2/2013.2006. számú határozatával a földhivatal jogszerűen rendelkezett a 43578/2006. számú határozat kiegészítéséről. Ennek nem volt akadálya, mivel a felperes nem minősül harmadik jóhiszemű jogszerzőnek, mert az ingatlant a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoggal együtt szerezte meg. Utalt arra, hogy az InyVhr. 18.§ (1) bekezdése alapján a jelzálogjog bejegyzésében az elsőfokú hatóságnak már az eredeti, 2004. évben és 2006. évben tett bejegyzésekben is, erre irányuló kérelem hiányában is, jogszabályi kötelezettsége lett volna a jelzálogjoggal biztosított követelés jogcímének a feltüntetése.

A határozat felülvizsgálatát kérő keresetében a felperes a másodfokú határozat hatályon kívül helyezését vagy megváltoztatását kérte, és az Alperesi Beavatkozónak a 43578/2006. számú határozat kiegészítése iránti kérelme elutasítását.

A bíróság a felperes keresete alapján eljárva az alperes határozatát a járási földhivatali határozatra is kiterjedően megváltoztatta, és a beavatkozó kiegészítés iránti kérelmét elutasította.

A bíróság az Inytv. 6.§ (1) és (2) bekezdéseire, a 8.§-ban írtakra, az 54.§ (1) és (2) bekezdéseire hivatkozva, valamint az InyVhr. 8.§ (1) bekezdését és 19.§ (2) bekezdését idézve, továbbá a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 263.§ (1) bekezdésében írtakat felhozva és a döntés kiegészítése tekintetében még a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 81/B.§ (1) és (2) bekezdéseire is utalva arra a következtetésre jutott, hogy a beavatkozó kérelme alapján a 43578/2006. számú határozat kiegészítésére nem lett volna lehetőség, mert a határozat a kérelemben és okiratban megjelölt valamennyi bejegyzési kérelemről döntött. Az Inytv. 6.§ (2) bekezdése és az 54.§ (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság a határozatot akkor egészítheti ki, ha a bejegyzési kérelem és az annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett. Megállapította, hogy a 43578/2006. számon benyújtott kérelem és a jelzálogszerződés 1. számú módosításának tartalma, figyelemmel a 2. pontban foglaltakra is, egymással ellentétes és ezt a földhivatal nem észlelte és hiánypótlást nem adott ki.

Hangsúlyozta, hogy a jelen közigazgatási per tárgya az alperes 31180/2013. számú és az annak alapjául szolgáló 38786/2/2013. számú Járási Földhivatali határozat, ezért nincs hatásköre a 43578/2006. számú határozat felülvizsgálatára.

Rámutatott a bíróság arra, hogy a jelzálogszerződés 2006. évi 1. számú módosításához benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatvány I. része tartalmazza a kérelemhez kapcsolódó földhivatali iktatószámokat, így a 44715/2004. iktatószámot is, de az iktatószámok felsorolása nem minősíthető akként, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem a 44715/2004. számú határozat kiegészítésére irányult.

Egyetértett a felperessel abban, hogy a 2008. november 30-i tulajdonszerzése időpontjában a tulajdoni lapon feltüntetett keretbiztosítéki jelzálogjog nem tartalmazta a tartós hitel- és bankszolgáltatási jogviszonyt. Ezt a 2004. november 5-én kötött jelzálogszerződés 1. pontja rögzítette, azonban az, hogy ezen belül - a felsorolt jogviszonyok közül - mely hitel- és bankszolgáltatási jogviszonyra terjed ki a felek akarata a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalma szerint, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem állapítható meg. Nem képezi az ingatlanügyi hatóság hatáskörét annak tisztázása, hogy az okirat tartalma szerint a felek akarata mely jogviszonyok fenntartására irányult.

A bíróság álláspontja szerint az Inyvtv. 54.§ (1) bekezdését kell alkalmazni az eljárásban, ezért a Ket. 81/B.§ (2) bekezdés a) és b) pontjai nem irányadók. Megalapozottnak tartotta a beavatkozó hivatkozását a 3/2011 (V.9.) KK. véleményre.

Az alperesi oldalon beavatkozó Alperesi Beavatkozóa felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (4) bekezdése alapján helyezze hatályon kívül a bíróság ítéletét, és hozzon a jogszabályoknak megfelelő, a felperes keresetét elutasító ítéletet; másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezésével a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A beavatkozó a felülvizsgálati kérelmében súlyosan jogszabálysértőnek, valamint érdemben is helytelennek, tartotta a bíróság ítéletét.

Eljárásjogi szempontból arra hivatkozott, hogy a bíróságnak a Pp. 339.§ (2) bekezdés f) pontja alapján nem volt arra lehetősége, hogy az alperes határozatát megváltoztassa, figyelemmel arra, hogy a határozat nem jog és nem tény bejegyzésére irányult, hanem a már bejegyzett jog jogcímének kiegészítésére.

A bíróságnak a felperes kereseti kérelmét kellett elbírálni, és a Pp. 3.§ (2) bekezdése alapján a kereseti kérelemhez kötve van. A kiegészítés iránti kérelem kétirányú volt, a jogutódlással kapcsolatos kiegészítést is kérte.

Súlyos eljárási hibának tartotta, hogy a bíróság teljes egészében megváltoztatta az alperes határozatát, a beavatkozó kiegészítés iránti kérelmét elutasította, ugyanakkor nem indokolta meg teljes

egészében a döntését, a bíróság a jogutódlás kérdéskörét nem tárgyalta és arról nem is rendelkezett.

Érdemben arra hivatkozott, hogy az Inyvtv. 54.§-a alapján lehetőség volt a bejegyzés kiegészítésére a földhivatali eljárásban. Bejegyzés alapjául szolgáló okirat a 2006. szeptember 17-én kelt szerződésmódosítás mellett a 2004. évben megkötött szerződés is, és a két okiratot egységben kellett kezelni, ahogy ezt a földhivatal is tette.

Utalt arra, hogy azért a 2006. évi bejegyzés kiegészítését kérte, mert a jogcím kötelező feltüntetését a 117/2005.(XII.19.) FVM rendelet írta elő, mely 2006. január 1. napján lépett hatályba, és ezt a folyamatban lévő eljárások esetén is alkalmazni kellett. A 2004. évi bejegyzés kiegészítésére nem volt szükség, mert az akkor irányadó szabályoknak mindenben megfelelt. A földhivatalnak észlelni kellett volna a jogcím feltüntetésének hiányát és hiánypótlást kellett volna előírni az Inyvtv. 39.§ (1) és (3) bekezdései szerint, erre nem került sor, sem a bejegyzésre, ezért a beavatkozó joggal kérhette 2013-ban a 43578/2006. számú bejegyzés kiegészítését a jogcím feltüntetését és a jogosult nevének változását.

Nem tartotta elfogadhatónak a bíróság megállapítását, hogy a 2004. évi bejegyzés alapjául szolgáló okirat és a 2006. évi kérelem és az annak alapjául szolgáló okirat tartalma ellentétes lenne. A módosítás csupán a keretösszeget változtatta meg, a szerződés egyéb pontjai és feltételei változatlanul érvényben maradtak, a jogcím megjelöléséhez nem nyúlt, ezért iratellenesen állapította meg a bíróság, hogy a módosító okiratnak nem része a 2004. évi szerződés. Jogszabályba ütközően hiányolta a bíróság annak megjelölését, hogy a tartós hitel- és bankszolgáltatási jogviszony a felsorolt jogviszonyok közül mely hitel- és bankszolgáltatási jogviszonyra terjeszti ki a felek akaratát. A felülvizsgálati kérelemben kifejtette, hogy a bíróság e körben figyelmen kívül hagyta, hogy a felek keretbiztosítéki jelzálogjog szerződést kötöttek, ennek meghatározását pedig a Ptk. 263.§ (1) bekezdése tartalmazza. Kiemelte, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog mindazokat a követeléseket fedezi a meghatározott legmagasabb összeg erejéig, amelyek az alapul szolgáló jogviszony körében a jogosult javára időről időre keletkeznek, és ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódnak, amelyből a különböző követelések eredhetnek, és nem pedig egy meghatározott követeléshez (BH.1996/11/601. számú jogeset).

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte annak helyes ténybeli és jogi indokai alapján.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

A beavatkozó felülvizsgálati kérelme alapos.

A Kúria megítélése szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból téves jogi következtetésre jutott az alperes határozata jogszerűségével kapcsolatban, a döntése és az indokai nem helytállóak.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás annyiban pontosításra szorult, hogy a 2. oldal 2. bekezdésében a helyrajzi szám tekintetében elírást tartalmaz, az helyesen a ... helyrajzi számú ingatlan.

Alaptalanul kifogásolta a felülvizsgálati kérelemben a beavatkozó, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része és indokolása nincs összhangban.

Ahogy a felülvizsgálati kérelemben írta a beavatkozó, kétirányú volt a kérelem, kétirányú volt az alperes jogerős határozata szerinti földhivatali bejegyzés is, és a bíróság ítélete is követi ezt a kettősséget.

Kétségtelen tény, hogy az ítéleti rendelkezés a nem pontos fogalmazás miatt félreérthető, egyértelműbb lett volna, ha a határozat részbeni megváltoztatását tartalmazza az ítélet rendelkező része.

Azonban a rendelkező rész azt is tartalmazza, hogy „a beavatkozó kiegészítés iránti kérelmét elutasítja”, mely egyértelművé teszi, hogy mely döntésre vonatkozik az ítéleti rendelkezés.

A helybenhagyott elsőfokú határozat tárgya pedig a 43578/2006. számú határozat kiegészítése, és ezenkívül a jelzálogjog jogosult változásának bejegyzése.

A felperes a keresetében a helybenhagyott határozat kiegészítésre vonatkozó részét támadta.

A bíróság is csak a kiegészítés iránti kérelemről döntött, csak ebben a részében változtatta meg a földhivatali határozatot, ezt egyértelművé teszi az ítélet rendelkező része és indokolása is, mely egységet képez a rendelkező résszel.

Mindezekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy nem sérült a Pp. 3.§ (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttség elve. A jogutód bejegyzésével kapcsolatos kereset hiányában erről nem is kellett döntenie a bíróságnak.

A Kúria nem ért egyet azzal a felülvizsgálati kérelmi hivatkozással, hogy a bíróságnak a Pp. 339.§ (2) bekezdés f) pontja szerint nem volt jogszabályi lehetősége az alperes határozatának a megváltoztatására. A Pp. 339.§ (2) bekezdés f) pontja valóban a jogokról és tények bejegyzéséről rendelkező határozat megváltoztatását teszi lehetővé, azonban a jelzálogjoghoz a jogcím feltüntetése is hozzátartozik, ennek a bejegyzése is jogot jelent. A jogosult személyének bejegyzése pedig a tény feljegyzése körébe

tartozik, tehát nem lett volna akadálya a megváltoztatásnak, amennyiben nem jogszabálysértő a bíróság döntése.

A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.

Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor arra a következtetésre jutott, hogy nem volt helye a 43578/2006. számú földhivatali határozat kiegészítésének a beavatkozó kérelme alapján.

Helyesen utalt a beavatkozó arra, hogy a jelzálogjogot alapító 2004. évi szerződést, melynek a bejegyzése megtörtént, és a 2006. évi módosítást a földhivatalnak egységként kellett kezelni, hiszen a módosítás csak a keretbiztosítéki összeget változtatta meg, és valóban visszautalt arra a módosítás, hogy egyebekben a 2004. évi szerződés rendelkezései érvényesek.

Arra is helyesen hivatkozott a beavatkozó és helyesen döntött róla az alperes is, hogy az InyVhr. 18.§ (1) bekezdése alapján a jelzálogjog bejegyzéshez hozzátartozik a követelés jogcímének a bejegyzése is, amely biztosítására jelzálogjog szolgál. Helyesen utalt az alperesi határozat arra, hogy a hatóságnak már a 2006-os bejegyzésben, erre irányuló kérelem hiányában is, jogszabályi kötelezettsége lett volna a jelzálogjoggal biztosított követelés jogcímének a feltüntetése a bejegyzésben. Bár a jogszabály kötelezően csak 2006. január 1-től írta elő a jogcím feltüntetését, helyes az az alperesi álláspont, hogy ennek már a 2004. évi bejegyzésben sem lett volna semmi jogszabályi akadálya.

Megalapozottan mutatott rá a beavatkozó, utalva a Ptk. 263.§-ának tételes jogi rendelkezésére, és az ahhoz kapcsolódó magyarázatra, illetve a bírói gyakorlatot tükröző eseti döntésre, hogy az alperes határozatában megjelölteken túlmenően nem kellett részletezni sem a kérelemben, sem a határozatban azt, hogy konkrétan milyen követeléshez kapcsolódik a keretbiztosítéki jelzálogjog.

Az ingatlan-nyilvántartási határozat kérelem szerinti kiegészítésére nem volt semmilyen hatással az, hogy a kérelemben miként tüntette fel az I. és II. pontban az iktatószámokat a beavatkozó jogelődje, annál is inkább, mert éppen a bíróság állapította meg az ítéletében, hogy a jelen per tárgya kizárólag az alperesi határozat jogszerűségének a megítélése, és a 2004. évi, 2006. évi bejegyzéseket nem vizsgálhatja, azaz már csak tényként kezelhette azt a bíróság. Ennek ellenére mégis tett ezekkel kapcsolatos megállapításokat is.

A Kúria megítélése szerint kétségtelenül megállapítható, hogy az alperesi hatóság eleget tett a jogszabályban írtaknak, az Inyvtv. 54.§ (1) bekezdése alapján megalapozottan döntött a kérelem szerinti kiegészítésről, az alperesi határozat keresettel támadott része jogszerű, a jogutód feltüntetésével kapcsolatos bejegyzés pedig nem volt felülvizsgálat tárgya.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4)

bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a felperes megalapozatlan keresetét elutasította a Pp. 339.§ (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában.

A pervezstes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és 83.§ (1) bekezdése alapján köteles a beavatkozó jogi képviselőjével felmerült elsőfokú és felülvizsgálati költségének a megfizetésére, és az alperes elsőfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdései alapján állapított meg.

A pervezstes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján viseli a lerótt kereseti és fizeti a le nem rótt felülvizsgálati illetéket, mely utóbbi mértékét az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50.§ (1) bekezdése alapján határozta meg a Kúria.

A beavatkozó a feleslegesen lerótt 50.000 forint felülvizsgálati illeték visszatérítését kérheti a székhelye szerinti adóhatóságtól az Itv. 80.§ (1) bekezdés (i) pontja és a 79.§ (2) bekezdés a) pontja és a (4) bekezdése szerint.

Budapest, 2015. április 8.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Krajcsovics Józsefné Dr. Illés Ibolya s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró