

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.858/2015/5.szám

A Kúria a Dr. ... Ügyvédi Iroda, ügyintéző ügyvéd: Dr. ...) által képviselt felperes nevéfelperesnek a Dr. ... jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala alperes elleni ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási döntés bírósági felülvizsgálata iránt indult perében, a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. június 2. napján kelt 27.K.33.991/2014/8. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 27.K.33.991/2014/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az ... Zrt. (a továbbiakban: Zrt.1.) és a ... Zrt. (a továbbiakban: Zrt.2.) között 2014. március 14. napján engedményezési szerződés

jött létre, melyben a Zrt.1. a Zrt.2.-re engedményezte többek között a ... szemben fennálló követelését, melynek biztosítékát jelentette a ... és ... tulajdonában álló budapesti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A Zrt.2. a 2014. március 17. napján kelt engedményezési szerződéssel tovább engedményezte a felperesre a fenti követelést.

A felperes az elsőfokú hatósághoz benyújtott kérelmében a biztosítékkul szolgáló ingatlan tekintetében kérte a Zrt.1. javára bejegyzett jelzálogjognak a Zrt.2. közbenső jogosult jogszerzése figyelembe vétele mellett a javára történő átvezetését engedményezés jogcímén. Kérelme mellékleteként az engedményezési szerződéseket nem küldte meg, azonban csatolta mindkét szerződéshez kapcsolódóan a szerződő felek közös nyilatkozatát a jelzálogjog átjegyzésére vonatkozóan.

Az elsőfokú hatóság határozatában a budapesti 24836/0/A/9 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra vonatkozóan a Zrt.1. javára bejegyzett jelzálogjogot törölte, míg a felperes javára 38.003 CHF és járulékaik erejéig a jelzálogjogot bejegyezte.

A határozattal szemben a perben nem álló ingatlantulajdonosok terjesztettek elő fellebbezést. Az alperes a 2014. július 11. napján kelt 30835/1/2014. számú végzésében az elsőfokú határozatot megváltoztatta oly módon, hogy a felperes kérelmét érdemi vizsgálat nélkül elutasította, elrendelte a felperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését, és a jelzálogjognak a Zrt.1. javára történő visszajegyzését. Az indokolás szerint a külön okiratban rendelkezésre álló bejegyzési engedély önmagában a felek megállapodását igazoló okirat hiányában nem tekinthető bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat hiánya hiánypótlás és érdemi vizsgálat nélküli elutasítási okot képez, így tévedett az elsőfokú hatóság, amikor a kérelemnek helyt adó határozatot hozott.

Emellett az elsőfokú hatóság megsértette a kérelemhez kötöttség elvét is, amikor a közbenső jogszerzést figyelmen kívül hagyva közvetlenül a felperes javára jegyezte be a jelzálogjogot. Az alperes azt is megállapította, miszerint az elsőfokú hatóság a cégmásolat, vagy cégkivonat és a csatolt okiratokat aláíró valamennyi személy aláírási címpéldányának rendelkezésre állása nélkül, továbbá a zálogjoggal biztosított követelés megjelölése hiányában döntött a bejegyzésről.

A felperes keresettel támadta az alperes határozatát, kérve annak bírósági felülvizsgálatát. Hangsúlyozta, a kérelemhez csatolt két nyilatkozat egyrészt tartalmazza a bejegyzési engedélyt, másrészt megfelel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29.§-ában megjelölt kívánalmaknak is, így bejegyzésre alkalmas.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletében a keresetet elutasította. Az indokolásban felhívta az Inytv. 6.§ (1)

bekezdését, 29.§-át, 39.§ (4) bekezdés e) pontját, és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339/A.§-át.

Érvelése szerint a kérelemhez csatolt két nyilatkozat származékos nyilatkozatnak tekintendő, melyeket nem lehet az Inyvtv. 29.§-ában megjelölt bejegyzés alapjául szolgáló okiratoknak minősíteni. Ugyanis ilyen okiratnak az az okirat tekinthető, amely alapján a jog, vagy tény keletkezése, módosulása, megszűnése az abban foglaltak szerint bekövetkezik, vagyis amely az abban foglalt joghatást kiváltja. Ugyanakkor a nyilatkozatok nem tekinthetők ilyen okiratoknak, mivel a szerződések nélkül a megkívánt joghatást nem váltják ki.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, nem releváns az, hogy az elsőfokú hatóság az alperes döntését követően új határozatot hozott az ügyben. Ezt meghaladóan az alperes helytállóan hivatkozott a kérelemhez kötöttség elvének sérelmére, tekintettel a közbenső jogszerzés figyelmen kívül hagyására. Szintén helyes azon alperesi ténymegállapítás, mely a Zrt.1.-re vonatkozóan a cégmásolat, cégkivonat és aláírási címpéldány csatolásának hiányára vonatkozik.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és a keresetnek való helyt adás, másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt.

Okfejtése szerint a jogerős ítélet iratellenes, mert egyrészt a felperes is egyetértett azzal, hogy az elsőfokú hatóságnak fel kellett volna tüntetnie az ingatlan-nyilvántartásban a közbenső jogszerzőt is. Másrészt az Inyvtv. vonatkozó rendelkezésére tekintettel a bíróság által hiányolt iratok beszerzéséről az elsőfokú hatóságnak kellett gondoskodnia, így azok hiánya az elutasítás alapját nem képezhette.

A felperes az ügy érdemében kifejtette, a jogerős ítélet az Inyvtv. 29.§-ába ütközik, ebben a körben megismételte a keresetében foglaltakat, vagyis hogy a kérelemhez csatolt két nyilatkozat megfelel az Inyvtv. 29.§-ában írtaknak. Kiemelte, nem probléma, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló nyilatkozatok „származékos” nyilatkozatok, mivel visszautalnak arra, miszerint a felek között egy másik okiratban létrejött az engedményezés a zálogjoggal biztosított követelés tekintetében. Az alperesi határozat egy évek óta követett hatósági gyakorlattól tér el. A konkrét ügyben nem jelzálogjog, hanem követelés átruházása és engedélyezése történt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alaptalan.

A Pp. 275.§ (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt, a jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.

A felülvizsgálati bíróság rögzíti, az elsőfokú bíróság a túlnyomórészt helyesen megállapított tényállásból az ügy érdemében helytálló jogi következtetéseket vont le az alábbiakra figyelemmel.

A felperes felülvizsgálati kérelmében eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre is hivatkozott, a Kúria először az eljárási jogszabálysértések körében fejti ki álláspontját.

A felperes keresetlevelében egyetértett az alperesi határozat indokolásában foglalt azon kitétellel, hogy a bejegyzés során az elsőfokú hatóságnak fel kellett volna tüntetnie a közbenső jogszerzőt, ekként az ezzel ellentétben ítéleti (tényállásbeli) megállapítások iratellenesek.

A korábban írtaknak megfelelően az alperes határozatában kifejtette, az elsőfokú hatóság a jelzálogjogot Zrt.1. részéről cégmásolat, vagy cégkivonat és a csatolt okiratokat aláíró valamennyi személy aláírási címpéldányának rendelkezésre állása nélkül, ezáltal az Inyvtv. 37.§ (3a) bekezdésének megsértésével jegyezte be. Ehhez képest a jogerős ítélet arra mutat rá, miszerint a Zrt.1.-re vonatkozóan sem cégmásolat, sem cégkivonat, sem aláírási címpéldány nem került csatolásra az eljárás során, vagyis az alperes helyesen állapította meg annak hiányát.

Az Inyvtv. 37.§ (3a) bekezdésére figyelemmel a cégkivonatot és cégmásolatot - az alperesi határozatnak megfelelően - az elsőfokú hatóságnak a cégnyilvántartásból elektronikus úton kellett volna beszereznie. Az elsőfokú bíróság megfelelően rögzítette, hogy az alperes helyesen állapította meg a fenti iratok hiányát, azonban ebben a körben nem értékelte az Inyvtv. 37.§ (3a) bekezdésében foglaltakat.

A fenti két eljárási jogszabálysértés az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással nem volt, így ezek nem képezhetik alapját a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésének.

Az ügy érdemében a Kúria elsődlegesen hangsúlyozza, nincs jelentősége annak, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóságok a perbeli jogkérdésben korábban milyen gyakorlatot követtek. A felülvizsgálati eljárás során a jogerős ítélet jogszerűségi felülvizsgálata történt a felülvizsgálati kérelem keretei között, ebben a körben nem lehet figyelembe venni más ügyekben hozott hatósági határozatokat. Ugyanezen okból nem releváns, így nem tehető vizsgálat tárgyává az elsőfokú hatóságnak az alperes másodfokú döntése meghozatalát követően hozott határozata.

Az Inyvtv. 6.§ (1) bekezdése szerint a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetve kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

Az Inyvtv. 29.§-a értelmében jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakisággal rendelkező okiratban is megadhatja. A 32.§ (1) bekezdés f) pontja kimondja, az okiratnak - ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát. A 39.§ (4) bekezdés e) pontja alapján a hiány pótlására való felhívás és érdemi vizsgálat nélkül végzéssel kell elutasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor is, ha a kérelemhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot nem csatolták.

A felperes bejegyzési kérelméhez az engedményezési és továbbengedményezési szerződést nem küldte meg, ehelyett a Zrt.1. és Zrt.2. által kiállított, bejegyzési engedélyt is tartalmazó nyilatkozatot, valamint a Zrt.2. és felperes által kiállított, szintén bejegyzési engedélyt is tartalmazó közös nyilatkozatot mellékelte. Mindkét irat visszautal az alapját képező engedményezési, illetve továbbengedményezési szerződésre. Emellett a Zrt.2. és a felperes közös nyilatkozata tartalmazza, hogy a közös nyilatkozat az engedményezési szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A Kúria álláspontja szerint az ügy érdekét jelentő jogkérdésben, vagyis hogy a felperes által csatolt nyilatkozatok a bejegyzés alapját képezhetik-e, az elsőfokú bíróság mindenben helyesen, a hivatkozott irányadó jogszabályi rendelkezések megfelelő értelmezésével foglalt állást.

Ugyanis jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének olyan - megfelelő formában kiállított - okirat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését, módosulását, megszűnését igazolja. Nem tekinthető ilyen okiratnak a jelzálogjog átszállásáról, illetve átjegyzéséről a szerződő felek által

készített nyilatkozat, illetve közös nyilatkozat, miután önmagukban nem igazolják a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését, módosulását. Ezek az okiratok származékosak, önállóan - az alapul szolgáló szerződések nélkül - joghatás kiváltására nem alkalmasak. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiányában az alperes jogszerűen döntött a felperes bejegyzési kérelmének érdemi vizsgálat nélkül történő elutasításáról, a közigazgatási és munkaügyi bíróság pedig helyes indokokra figyelemmel utasította el a felperesnek az alperesi határozattal szembeni keresetét.

A Kúria a fentiekre tekintettel a Pp. 275.§ (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket szintén a felperesnek kell megfizetnie az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50.§ (1) bekezdésére és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésére figyelemmel az állam javára.

Budapest, 2016. január 20.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Árpád s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő