

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.38.110/2016/9.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Márton Gizella előadó bíró
 . Rothermel Erika bíró

A felperes: felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője: Marján Ügyvédi Iroda
(Dr. Marján István ügyvéd,
cm)

Az alperes: Baranya Megyei Kormányhivatal
(7621 Pécs, Széchenyi tér 9.)

Az alperes képviselője: ... jogtanácsos

A per tárgya: jelzálogjog törlése tárgyában hozott
határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:écsi Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság 5.K.27.145/2016/5.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.145/2016/5.
számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az
alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási
költséget;
- kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak -
külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati
illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat szempontjából releváns tényállás

[1] A felperes 2015. február 2-án kelt kérelmében kérte a ... helyrajzi

szám alatt nyilvántartott ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlését. Kérelméhez csatolta a jelzálog jogosult megszűnéséről kiállított cégirat hivatalos fordításának közjegyző által hitelesített példányát, a megszűnt társaság volt igazgatójának közjegyző által hitelesített nyilatkozatát. A nyilatkozat szerint a kölcsönt a felperes visszafizette és a jelzálogjog törlésére adminisztrációs hiba miatt nem került sor. A volt igazgató kijelentette, hogy a követelést a gazdasági társaság nem idegenítette el, nem terhelte meg.

- [2] A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Járási Földhivatala - megismételt eljárásban - a 2016. február 1-jén kelt 41910/2015. számú határozatával a jelzálogjog törlése iránti kérelmet elutasította. Határozata indokolása szerint a zálogjog jogosult jogutód nélkül megszűnt, ezért a volt igazgató nyilatkozata a jelzálogjog törlése vonatkozásában nem fogadható el törlési engedélyként. A zálogjog az ingatlan-nyilvántartásból a zálogjogosult törlési engedélye alapján törölhető az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29.§-a értelmében. Törlési engedély hiányában a kérelmet az Inytv. 32.§ (1) bekezdés f) pontja és 39.§ (3) bekezdés f) pontja alapján el kellett utasítani.
- [3] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2016. április 6-án kelt - a 2016. május 25-én meghozott 30.094-2/2016. számú határozattal kijavított - 30.094/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [4] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata és megváltoztatása, a jelzálogjog törlése iránt. Álláspontja szerint az Inytv. 29.§-a értelmében, továbbá az EBH 2011. 2439. számon közzétett eseti döntés szerint a jelzálogjog törléséhez a jelzálogjog megszűnésének az igazolása szükséges, amelyet az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hitelt érdemlő okiratokkal igazolt. Hangsúlyozta, hogy mivel a követelés megszűnt, így a jelzálogjog is megszűnt.
- [5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, a határozatában foglaltakat tartotta fenn.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét ítéletével elutasította. Kifejtette, hogy a jelzálogjog törlésére akkor kerülhet sor az Inytv. 29.§-a és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167.§-a alapján, ha okirattal igazolt a jelzálogjog megszűnése és a zálogjog jogosultja megadja a

jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyét. A felperes az ingatlan-nyilvántartási eljárás során azt igazolta okiratokkal, hogy a zálogjog jogosultja jogutód nélkül megszűnt, és a volt igazgató nyilatkozott arról, hogy a követelés is megszűnt. A felperes azonban törlésre vonatkozó engedélyt nem nyújtott be. A felperes alaptalanul hivatkozott az EBH 2011. 2439. számú eseti döntésre, mert nemcsak a jelzálogjog megszűnését kell igazolni, de a törlésre vonatkozó engedélyt is be kell nyújtani. A zálogjogosult megszűnése miatt a zálogjogosult cég volt igazgatója nem tehetett a cég nevében nyilatkozatot. Az Inytv. 29.§-a pedig nem ad lehetőséget megszűnt cég esetében arra, hogy a jognyilatkozatot pótolhassák, ezért törlési engedély hiányában az alperes helytállóan utasította el a felperes jelzálogjog törlése iránti kérelmét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az alperes határozatának megváltoztatásával a jelzálogjog törlését, másodlagosan a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Inytv. 29.§-át, a követelés megszűnésekor hatályban volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 259.§ (3) bekezdését. Azt állította, hogy a jogerős ítélet az EBH 2011. 2439. számon közzétett döntésbe ütközik. Előadta, hogy okiratokkal igazolta, hogy a zálogjog megszűnt, mert a követelés is megszűnt. A zálogjog megszűnésének hitelt érdemlő igazolására tekintettel a hatóságnak a bejegyzett zálogjogot törölnie kellett volna, az elsőfokú bíróság a kereset elutasításáról törvénytől dönött.
- [8] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a jelzálogjog törléséhez törlési engedély benyújtására van szükség. A megszűnt cég igazgatója által tett nyilatkozat törlési engedélynek nem volt tekinthető.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [10] A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.
- [11] A Kúria a rendelkezésre álló adatok és bizonyítékok alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság törvényes és megalapozott

döntést hozott, a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, és a döntése nem áll ellentétben az eseti döntésben foglaltakkal sem. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy az Inytv. 29.§-a alapján a bejegyzett a jog törlésének akkor van helye, ha a jogosult a jog törlésére törlési engedélyt ad. A perbeli esetben a bejegyzett jelzálogjog jogosultja megszűnt, ezt a felperes cégiratokkal igazolta. A megszűnt cég részéről azonban törlési engedély kiadására nem kerülhetett sor, a volt igazgató nyilatkozata nem minősült törlési engedélynek. Mivel nem állt rendelkezésre törlési engedély, önmagában a zálogjog megszűnésének okiratokkal történő igazolása nem vezethet arra, hogy a zálogjogot a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásból törlési engedély nélkül törölje.

- [12] Mindebből következően megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Inytv. 29.§-át. A zálogjog megszűnésének hitelt érdemlő igazolása nem vezethet önmagában a zálogjog törléséhez, ahhoz törlési engedély benyújtása is szükséges, ilyen engedély hiányában pedig a jelzálogjog nem volt törölhető.
- [13] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati költsége megfizetésére.
- [15] A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték megfizetésére.

Budapest, 2017. október 11.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k.
előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró**