

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.020/2017/8.

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

A felperes: Felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője: . Szabó János Ügyvédi Iroda
 . Szabó János ügyvéd
(**cím**)

Az alperes: Megye Kormányhivatal
(7100 **Sz.**, Augusz Imre utca 7.)

Az alperes képviselője: jogtanácsos

Az alperesi beavatkozó: **Alperesi Beavatkozó neve**
(**címe**)

Az alperesi beavatkozó képviselője:
 . Meiszner Éva ügyvéd
(**cím**)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:

4.K.27.097/2016/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria
 - a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
 4.K.27.097/2016/6. számú ítéletét hatályában fenntartja;
 - kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az
 alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási
 költséget;
 - kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak -
 külön felhívásra - 140.000 (száznegyvenezer) forint felülvizsgálati
 illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes, mint zálogjogosult 2012. július 24-én ingó jelzálogszerződést, illetve vagyont terhelő keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötött a **S. Zrt.-vel**, mint zálogkötelezettel (a továbbiakban: Zálogkötelezett). A szerződés II.1.2. pontja értelmében a követelés biztosítására a zálogjogosult és a Zálogkötelezett 4.600.000.000 forint legmagasabb összeghatárig vagyont terhelő keretbiztosítéki jelzálogjogot alapított a Zálogkötelezett teljes vagyonára. A szerződés II.1.4. pontja rögzítette, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál (a továbbiakban: MOKK) vezetett zálogjogi nyilvántartás a szerződés napján milyen bejegyzéseket tartalmazott a Zálogkötelezetre vonatkozóan. A felek a szerződést több alkalommal módosították. 2016. február 1-jén kelt szerződésben a felek átalakító nyilatkozatot tettek, amely szerint a vagyont terhelő zálogjogot a **Sz. hrsz.1.** és **hrs.2.** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában vagyontárgyat terhelő zálogjoggá alakították át. A felperes 2016. február 2-án nyújtott be kérelmet az elsőfokú földhivatalnál „új zálogjog bejegyzési kérelem” nevesítéssel. A vagyont terhelő zálogjog ingatlant terhelő jelzálogjogként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 19.§ (3) bekezdésére alapította. Az elsőfokú hatóság hiánypótlásra hívta fel a felperest annak okán, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a fenti ingatlant az alperesi beavatkozó javára bejegyzett jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Erre figyelemmel kérte csatolni az alperesi beavatkozónak a bejegyzéshez történő hozzájárulását. A felperes válaszában hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 266.§ (1) és (2) bekezdésire, kiemelve, hogy a vagyont terhelő zálogjoga a MOKK bejegyzéssel igazoltan már 2013. december 18-án létrejött. Utalt arra, hogy ezen időpontot követően, 2014. július 16-án jegyezték be az alperesi beavatkozó javára az elidegenítési és terhelési tilalmat, emiatt a beavatkozó hozzájárulására nincs szükség. Az elsőfokú hatóság 2016. március 8. napján kelt 31007/3/2016.02.02. és 31008/3/2006.02.02. számú határozatával a felperes kérelmét mindkét ingatlan vonatkozásában elutasította, utalva arra, hogy a felperes a hiánypótlási kötelezettségnek nem tett eleget. Az elsőfokú hatóság hivatkozott az Inytv. 39.§ (1) bekezdésére, 40.§ (1) bekezdésére és 51.§ (2) bekezdésére.
- [2] A felperes fellebbezése nyomán eljáró alperes 2016. április 26. napján kelt 30184-2/2016. és 30185-2/2016. számú határozatával az elsőfokú döntéseket helyben hagyta. Határozatának indokolásában kiemelte, hogy a régi Ptk. 266.§ (2) bekezdése alapján új, az

ingatlant terhelő zálogjog jön létre, amely az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik. Idézte a Vhr. 19.§ (3) bekezdését azzal, hogy annak révén nem mentesült a felperes a kérelem benyújtásakor az ingatlanon fennálló elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja által megadott, a jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás beszerzésétől. Állította, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:34.§-a, illetve a Vhr. 28.§ (1) bekezdése alapján elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlan esetében az ingatlan tulajdoni lapjára további teher csak a tilalom jogosultjának hozzájárulása esetén jegyezhető be.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [3] A felperes keresetében az alperesi határozatok megváltoztatását és 4.600.000.000 forint erejéig az egyetemes jelzálogjognak a **Sz. hrsz.2.** és **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlanokra történő bejegyzését kérte.
- [4] Az alperes fenntartva határozatának indokolásában foglaltakat, a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Hivatkozott a régi Ptk. 266.§ (1) bekezdésére, amely szerint jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagyonának egészen vagy annak önálló gazdasági egységként működtethető részén (vagyon) az ezt alkotó dolgok és követelések (vagyon tárgy) meghatározása nélkül - a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalásával és a zálogjognak a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzésével - vagyont terhelő zálogjog alapítható. A jogszabály szövegéből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a vagyont terhelő zálogjog létrejöttéhez közjegyzői okiratba foglalás és a MOKK vezette nyilvántartásba történő bejegyzés szükséges. A régi Ptk. 47.§ (6) bekezdése szerint a bejegyzésben fel kell tüntetni, hogy a zálogjog a vagyon egészét vagy csak egy részét terheli-e. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy a régi Ptk. 266.§ (2) bekezdéséhez fűzött indokolás szerint az átalakítás részletes szabályait a zálogjogi nyilvántartásról szóló 11/2001.(IX.1.) IM rendelet (a továbbiakban: IMr.) 8.§-a tartalmazza. A rendelet 8.§ (1) bekezdése rögzíti a közjegyzőt terhelő kötelezettségeket, a (2) bekezdés ab) pontja pedig azt, hogy a változás bejegyzési kérelemhez az átalakításra vonatkozó okiraton kívül mit kell mellékelni. A földhivatali eljárásra irányadó Vhr. 19.§ (3) bekezdése értelmében a vagyont terhelő zálogjog a kielégítési jog megnyíltával akkor alakul át ingatlant terhelő jelzáloggá, ha a kérelemre indult eljárás során ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Az elsőfokú bíróság álláspontja

szerint a kérelem elbírálása során a földhivatalnak a felperes által idézett Inyvtv., illetve Vhr. szabályait kellett figyelembe venni, így értékelni kellett azt a körülményt, hogy az alperesi beavatkozó javára az ingatlan-nyilvántartásba a jelzálogot, illetve az elidegenítési és terhelési tilalmat 2014. július 16-án bejegyezték. A közjegyzői regisztráció ingatlan-nyilvántartási szempontból teljes egészében irreleváns, ekként az az alperesi álláspont volt helyes, hogy új zálogjog bejegyzési kérelem benyújtására került sor. A fenti jogszabályhelyek összevetéséből megállapítható, hogy irreleváns, illetve nincs annak jelentősége, miszerint a beavatkozónak a jelzálogjog alapításakor már tudnia kellett arról, hogy a felperes felé a Zálogkötelezett teljes vagyona korábban elzálogosításra került.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és annak elrendelését kérte, hogy javára 4.600.000.000 forint erejéig az egyetemes jelzálogjog a **Sz. hrsz.1.** helyrajzi számú és **hrsz.2.** helyrajzi számú ingatlanra bejegyzésre kerüljön. Álláspontja szerint az ítélet jogsértő, mert megalapozatlan közigazgatási határozatot értékelt jogszerűnek. Hivatkozott a régi Ptk. 266.§-ára és a Vhr. 19.§-ára, amelyből - álláspontja szerint - következik, hogy a jelzálogjog bejegyzési kérelem elbírálásánál az eljáró földhivatalnak a fenti jogszabályokban foglalt feltételek fennálltát hivatalból vizsgálniuk kell, e körben vizsgálniuk kell azt, hogy a vagyont terhelő zálogjog érvényesen létrejött-e, azaz rendelkezésre áll-e a zálogjog alapítását tartalmazó közjegyzői okirat és azt a MOKK nyilvántartásába bejegyezték-e. Mindez - az alperes által sem vitatottan - 2013. december 18-án megtörtént. Az sem vitatható, hogy a vagyont terhelő zálogjogot a Zálogkötelezethez írásbeli nyilatkozattal a zálogjog jogosultja vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá átalakíthatja. A Vhr. szerint a vagyont terhelő zálogjogok kielégítési jog megnyíltával akkor alakult át ingatlant terhelő jelzáloggá, ha ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A bejegyzéshez szükséges a felek között kötött alapszerződésen kívül a meghatározott nyilatkozat. A felperes hangsúlyozta, hogy a bejelentési kérelemhez a szükséges közokiratokat benyújtotta és azzal igazolta, hogy a Vhr. 32.§ (3) és (5) bekezdéseiben előírt feltételek teljesültek. Az alperesi beavatkozó javára csak 2014-ben került bejegyzésre az elidegenítési és terhelési tilalom. Mindezt a MOKK bejegyzése igazolja. A felperes álláspontja szerint az átalakítással nem jön létre új zálogjog, hanem a már meglévő vagyont terhelő zálogjog alakul át a fenti ingatlant terhelő zálogjoggá. Ezt az értelmezést támasztja alá az a körülmény is, hogy a vagyont terhelő zálogjog átalakításához és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez nincs szükség a Zálogkötelezettel újabb

jelzálogszerződés megkötésére vagy bármilyen zálogkötelezett hozzájárulás beszerzésére, ami új zálogjog keletkezésénél nem mellőzhető. Így a fennálló zálogjognak az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését megelőzően keletkezett, ahhoz az utóbb bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulására nincs szükség.

- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a vagyont terhelő ún. lebegő zálogjognak a régi Ptk. 266.§ (2) bekezdése szerinti átalakításával vagyont terhelő zálogjog egyediesítése, konkretizálása történik meg, melyhez új zálogjogi jogviszony valóban nem alakul, de a zálogjog típusa az átalakítással megváltozik, új zálogjog jön létre. A Ptk. 5:34.§-a, továbbá a vele párhuzamos Vhr. 28.§ (1) bekezdése egyértelművé teszi, hogy elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlan esetében az ingatlan tulajdoni lapjára további teher csak a tilalom jogosultságának hozzájárulása esetén jegyezhető be.
- [8] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [10] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott a közigazgatási határozatok jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.
- [11] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.

A jelen közigazgatási perben egy polgári jogviszony megjelenítését szolgáló közigazgatási jogviszonyra vonatkozó döntés jogszerűségét vizsgálta a bíróság. A zálogszerzőskor hatályos régi Ptk. 266.§ (2) bekezdése valóban kimondja, hogy a zálogjogosult a vagyont terhelő zálogjogot a zálogkötelezethez intézett írásbeli nyilatkozattal az abban meghatározott vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá is átalakíthatja. Új zálogjogi jogviszony valóban nem alakul, hiszen azt a vagyont terhelő keretbiztosítéki zálogszerződés közjegyzői nyilvántartásba történő bejegyzése létrehozta, de a zálogjog típusa az átalakítással megváltozik, új zálogjog jön létre, ezt egyértelműen kifejezi a régi Ptk. 266.§ (2) bekezdés második mondata, mely az átalakító jognyilatkozat által létesítendő zálogjogok létrejöttére utal. Az ingatlant terhelő zálogjog létrejöttének feltétele az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, mert maga a vagyont terhelő zálogjog a kielégítési jog gyakorlásával akkor alakul át ingatlant terhelő jelzálogjoggá, ha ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik [Vhr. 19.§ (3) bekezdése]. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a főszabálytól eltérően nem szükséges csatolni a Zálogkötelezett ingatlantulajdonos bejegyzési engedélyét, a fentiek

azonban nem mentesítik a kérelmező felperest a kérelem benyújtásakor az ingatlanon fennálló elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja által megadott, a zálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás beszerzésétől [Vhr. 28.§ (3) bekezdés], mivel ez esetben is szerződésen alapuló jog bejegyzéséről kell beszélni. Ilyen esetben a tilalom jogosultjának hozzájárulása nem mellőzhető. Ezt erősíti meg a Ptk. 5:34.§-a is. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a vagyontárgyat terhelő zálogjoggá való átalakítást követően terjeszthető elő a bejegyzési kérelem, amely csak a beérkezéskori ranghelyet foglalhatja el [Inytv. 7.§ (1) bekezdése]. A felperes kérelmének beérkezését megelőzően az alperesi beavatkozó javára már bejegyzésre került az elidegenítési és terhelési tilalom, amelyet garanciális okból véd a jogalkotó a hozzájáruló nyilatkozat megkövetelése útján. Az alperes csak az eljárására vonatkozó jogszabályi előírásokat érvényesítette akkor, amikor hiánypótlási felhívás útján a beavatkozó hozzájáruló nyilatkozata csatolását írta elő, ennek hiányában pedig az Inytv. 40.§ (1) bekezdése szerint a bejegyzési kérelmet elutasította. A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást megfelelően tisztázta, a közigazgatási eljárás és a meghozott döntések jogszerűségét helyesen értékelve megalapozott és a jogszabályoknak mindenben megfelelő ítéletet hozott.

- [12] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] A pervesztes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.
- [14] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, így - pernyertessége ellenére - felszámítható perköltsége nem keletkezett, ezért erről rendelkezni nem kellett.
- [15] A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét - figyelemmel a felülvizsgálni kért határozatok számára - a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos, az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

Budapest, 2017. december 6.

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