

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.419/2017/5.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
 . Fekete Ildikó előadó bíró
 . Márton Gizella bíró

A felperes: felperes neve
()

Képviselője: dr. Szabó és Társa Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Szabó László János
ügyvéd)

Az alperes: alperes neve (Földhivatali Főosztály)
()

Képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott
közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Salgótarjáni Közigazgatási
és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.213/2016/5.

Rendelkező rész

A Kúria a Salgótarjáni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
1.K.27.213/2016/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A hrsz.-ú ingatlan és közös tulajdonaként van nyilvántartva 1/2-1/2 tulajdoni arányban. Az ingatlant terheli az Zrt. javára 16447,59 svájci frank és járulékaik erejéig bejegyzett önálló zálogjog. A felperes ingatlan-nyilvántartási kérelmet és az Zrt., mint engedményező és a felperes, mint engedményes között létrejött engedményezési megállapodás megnevezésű okiratot nyújtott be az elsőfokú hatósághoz, amelyhez csatolt a felek által aláírt önálló zálogjog átjegyzéséhez közös nyilatkozat tárgyú okiratot, valamint nyilatkozat ingatlanra alapított zálogjog átszállásról megnevezésű okiratot. Az engedményezési szerződésben a felek arról állapodtak meg, hogy a bank az engedményesre engedményezi a megállapodás 1. pontjában körülírt jogviszonyból eredő, az 1. számú mellékletben részletesen felsorolt és számszerűsített követeléseit, az azokat biztosító zálogjogokkal és kezességekkel együtt. Az engedményezőnek az 1. számú mellékletben felsorolt adósok vonatkozásában ingatlan jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés alapján követelése állt fenn. A felek megállapították továbbá, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:193. § (2)-(3) bekezdése alapján az engedményes a régi jogosult helyébe lép és átszállnak rá a követelést biztosító zálogjogból és kezességéből eredő jogok. Az önálló zálogjog átjegyzéséhez közös nyilatkozat tárgyú okiratban az engedményező és az engedményes között létrejött engedményezési szerződés alapján az engedményező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a kérdéses ingatlanra az engedményező javára bejegyzett önálló zálogjog a felperes engedményes javára átjegyzésre kerüljön. A nyilatkozat ingatlanra alapított zálogjog átszállásról okiratban az Zrt. és a felperes kijelentette, hogy a 2015. november 30-án a felek között létrejött engedményezési szerződés alapján a felperes engedményesre szállt át az adóssal szemben fennálló, 2008. szeptember 24. napján kelt megjelölt számú kölcsönszerződésből eredő követelést biztosító ingatlanon alapított önálló zálogjog. A felek rögzítették továbbá, hogy az engedményezési szerződés melléklete táblázatos formában tartalmazza az átruházott követelések listáját, valamint azt, hogy az átjegyzési kérelem az engedményezési szerződés mellékletében található táblázat 26. sorában megjelölt adósra és az ott szereplő hitelszerződésből eredő követelés biztosítékaul szolgáló önálló zálogjog átjegyzésére vonatkozó engedély. A felek ezen okiratban is hozzájárultak a zálogjog engedményes javára történő átjegyzéséhez.
- [2] Az elsőfokú hatóság a 2016. augusztus 22. napján kelt 39.977/2/2016.08.16. számú határozatával elutasította az önálló zálogjog átjegyzésére irányuló kérelmet. Az elutasítás tényét az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére feljegyezni rendelte. A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során

az alperes a 2016. október 25. napján kelt 30.381/2/2016. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A határozat indokolásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. §-ára, a Ptk. 6:193. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakra, az Inytv. 32. § (1) bekezdésére, 39. § (3) bekezdésére és 32. § (3) bekezdésére hivatkozott. Kifejtette, hogy a benyújtott engedményezési szerződés nem tartalmazta az érintett ingatlan pontos megjelölését, ellenjegyzéssel ellátásra nem került és a jogszabály az okirat tartalmának, az ingatlan fekvésének és helyrajzi számának pótlását, utólagos megjelölését, valamint az ellenjegyzés pótlását tilalmazza, így a bejegyzési kérelmet el kellett utasítani. Rögzítette, hogy a jelzálogjog jogosult személyében bekövetkezett változás bejegyzésére a felek között létrejött, az Inytv. szerinti tartalmi és alaki feltételeknek megfelelő engedményezési szerződés és bejegyzési engedély alapján új eljárásban van lehetőség.

A kereset és ellenkérelem

- [3] A felperes keresetében az alperes határozatának az elsőfokú határozatra kiterjedő felülvizsgálatát, megváltoztatását és az önálló jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő átjegyzését, másodlagosan a határozatok hatályon kívül helyezését és a hatóság új eljárásra kötelezését kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlanügyi hatóság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló dokumentum az engedményezési szerződés lenne. A szerződést mellékleteivel együttesen kell vizsgálni, mivel az engedményezési szerződés mellékletét képező dokumentáció, az átjegyzési kérelem, az önálló zálogjog átjegyzéséhez szükséges adatokat tartalmazza. Ezt a dokumentációt jogellenesen nem fogadta el az első- és másodfokú hatóság. Hangsúlyozta, hogy nem az engedményezési szerződés alapján kérte átjegyeztetni a perbeli önálló zálogjogot, hanem külön okiratba foglalt átjegyzési engedély alapján. A dokumentáció minden olyan adatot tartalmazott, amely az átjegyzéshez szükséges. Az Inytv. nem határozza azt meg, hogy az engedményezés során csak engedményezési szerződés alapján lehetne zálogjogot átjegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban. A törvény csak tartalmi feltételeket határoz meg, amelyeknek maradéktalanul megfelel a benyújtott átjegyzési engedély. A Ptk. alperes részéről való értelmezését is tévesnek tartotta a felperes. A Ptk. 6:193. § (2) bekezdésére utalással rögzítette, hogy a tárgyi esetben a követelés megszerzésére vonatkozó átruházási szerződés rendelkezésre áll, más jogcím nem szükséges a zálogjog átjegyzéséhez. Az engedményező és az engedményes közös nyilatkozatban a földhivatali átjegyzés érdekében rögzítette, hogy az engedményező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kérdéses ingatlanra vonatkozóan a zálogjog átjegyzésre kerüljön a felperes javára, engedményezés jogcímén. Ez az okirat benyújtásra került, a tartalmi kritériumoknak megfelelt.

Ez alapján kellett volna a bejegyzési kérelmet elbírálnia a hatóságnak.

- [4] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A bíróság ítélete

- [5] A bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte és elutasította azt. Ítéletének indokolásában leszögezte, hogy az ügyben relevanciával bír a 2015. november 30. napján kelt engedményezési megállapodásnak nevezett dokumentáció, a 2015. december 10. napján kelt önálló zálogjog átjegyzéséhez közös nyilatkozat tárgyú dokumentum, valamint a 2016. július 21. napján kelt nyilatkozat ingatlanra alapított zálogjog átszállásáról megjelölésű okirat. Ténykérdés, hogy a benyújtott engedményezési szerződés nem tartalmazta az érintett ingatlan pontos megjelölését, nem került ügyvéd által ellenjegyzésre. Idézte a bíróság az Inyvtv. 29. §-ában foglaltakat, a 32. § (1) bekezdés c) pontját, 39. § (3) bekezdés a) és c) pontját, 32. § (3) bekezdését, a Ptk. 6:193. § (1), (2) és (3) bekezdését. Kifejtette, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján egyértelműen megállapítható, hogy a jelzálogjognak engedményezés útját az engedményes javára történő átjegyzéséhez az engedményező és az engedményes között létrejött engedményezési szerződés és a jogosult bejegyzési engedélye alapján van törvényes lehetőség. Az engedményezési szerződés a hivatkozottak alapján bejegyzés alapjául nem szolgálhatott, mivel az érintett ingatlan pontos megjelölését, illetve az ügyvédi ellenjegyzést nem tartalmazta és ezek vonatkozásában a hiánypótlást a jogszabály tilalmazza. Az erre vonatkozó alperesi álláspont megalapozott volt.
- [6] Tévesnek minősítette a bíróság a felperes azon érvelését, miszerint az okirat összesség alkalmas volt a bejegyzésre, és ezt a hatóságnak figyelembe kellett volna vennie. Kiemelte a bíróság, hogy magának az engedményezési szerződésnek is meg kellett volna felelnie a jogszabályban rögzített feltételeknek, erre figyelemmel nem alapos azon felperesi hivatkozás, miszerint az átjegyzési kérelem, mint az engedményezési szerződés melléklete tartalmazza az Inyvtv. 29. §-ában meghatározott adatokat és erre tekintettel a határozatok jogszabálysértőek, mivel téves az a megállapítás, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat az engedményezési szerződés.
- [7] Hangsúlyozta a bíróság, hogy önmagában a bejegyzéshez nem elegendő az, hogy az átjegyzési kérelem tartalmazza a hivatkozott jogszabályi rendelkezésben rögzítetteket, magának az engedményezés megtörténtének igazolására az engedményezési szerződés lehet alkalmas, ez az az okirat, amely az Inyvtv. 32. §-ában foglaltaknak megfelelően kell, hogy tartalmazza az ott rögzített alaki és tartalmi kellékeket.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak megváltoztatását és az önálló zálogjognak javára az ingatlan-nyilvántartásban történő átjegyzésének elrendelését kérte. Másodlagosan felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult. Álláspontja szerint az ingatlanügyi hatóság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló dokumentum az engedményezési szerződés. Az átjegyzési kérelemhez csatolva lett az engedményezési szerződés mellékletét képező átjegyzési kérelem is, amely kérelem jogtanácsos által ellenjegyzett okirat. A szerződést a mellékleteivel együttesen kell vizsgálni, mivel a melléklet a szerződés elválaszthatatlan része. Az átjegyzési kérelem alapján megállapítható, hogy az engedményezési szerződés részét képező okirat tartalmazza az önálló zálogjog átjegyzéséhez szükséges, az Inytv. 29. §-ában meghatározott adatokat. Az Inytv. nem határozza azt meg, hogy engedményezés esetén csak az engedményezési szerződés alapján lehetne zálogjogot átjegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban. A törvény csak tartalmi feltételeket határoz meg, amelynek az engedményezési szerződés mellékleteként benyújtott átjegyzési engedély maradéktalanul megfelel. A felek között több követelésre vonatkozó engedményezési szerződés jött létre, amely alapján a jogosult ellenérték fejében követeléseket ruházott át a felperes részére. Tekintettel arra, hogy a szerződésben szereplő feltételek megvalósultak, a követelések tulajdonjoga átszállt, így az Zrt. külön okiratban - mely az engedményezési szerződés elválaszthatatlan melléklete - kiadta a zálogjogok átjegyzéséhez szükséges engedélyét. Az, hogy az engedményezési szerződés nem tartalmazza a szerződésben szereplő hozzávetőlegesen 20 db zálogjog átjegyzéséhez szükséges felhatalmazást és adatokat, nem ütközik semmilyen jogszabályi előírásba és az is szabályos, hogy az engedményezési szerződésen nincs ellenjegyzés, tekintettel arra, hogy nem önmagában az engedményezési szerződés a zálogjog átjegyzésének az alapja.
- [9] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] A Kúria álláspontja szerint a bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást és abból az idevonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával minden tekintetben helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetértett.
- [12] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett

körben.

- [13] Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés c) pontja egyértelműen rendelkezik arról, hogy az okiratnak - ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.
- [14] A perben rendelkezésre állt közigazgatási iratanyagból megállapíthatóan az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtott engedményezési szerződés nem tartalmazta az ingatlan pontos megjelölését és az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése által előírt ügyvédi ellenjegyzést sem. A Kúria osztotta a bíróságnak azon alperessel egyező álláspontját, miszerint ezen hiányosságok az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) és c) pontja alapján nem pótolható hiányosságnak minősültek, ezek hiányában a kérelmezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem volt teljesíthető, az erre irányuló kérelem elutasításának volt helye.
- [15] Hangsúlyozza a Kúria, hogy a Ptk. 6:193. § (1), (2) és (3) bekezdése értelmében az engedményezés az engedményező és az engedményes szerződése, az engedményezéssel az engedményesre szállnak át a követelést biztosító zálogjogból eredő jogok.
- [16] Hangsúlyozza a Kúria, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének olyan - megfelelő formában kiállított - okirat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését, módosulását, megszűnését igazolja. A perbeli ügyben az az okirat az engedményezési szerződés volt, nem pedig a felperes által hivatkozottak szerinti átjegyzési kérelem. Utal e körben arra a Kúria, hogy az engedményezési megállapodás 2015. november 30. napján kelt, míg az önálló zálogjog átjegyzéséhez közös nyilatkozat tárgyú dokumentum 2015. december 10. napján, és a nyilatkozat ingatlanra alapított zálogjog átszállásáról megjelölésű okirat pedig 2016. július 21. napján. Az engedményezési szerződés után keletkezett nyilatkozatok önmagukban nem igazolják a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését, módosulását. Ezek az okiratok származékosak, önállóan - az alapul szolgáló szerződés nélkül - joghatás kiváltására nem alkalmasak. A perbeli ügyben az engedményezési szerződés volt az, amelynek alapján az ingatlanügyi hatóság az átvezetést teljesíthette volna, az azonban a fenti hiányosságok okán erre nem volt alkalmas. Önmagában a bejegyzéshez nem elegendő az, hogy az átjegyzési kérelem tartalmazza az Inyvtv. által előírt adatokat, miután maga az engedményezés megtörténtét igazoló engedményezési szerződés az az okirat, amelynek az Inyvtv. 32. §-ának megfelelően tartalmaznia kell a jogszabály által előírt alaki és tartalmi kellékeket. A bejegyzésnek az engedményezési szerződés alapján van helye, helyesen állapította meg a bíróság azt, hogy jogszerűen döntöttek az alperesi hatóságok a bejegyzésre nem alkalmas okirat alapján a felperesi kérelem elutasításáról. A jogszabályban rögzített megfelelőségi feltételeknek alapvetően az engedményezési szerződésnek kellett volna eleget tenni, önmagában az átjegyzési

engedély nem szolgálhat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául.

Hasonlóképpen foglalt állást ezen jogkérdés tekintetében a Kúria a Kfv.III.37.858/2015/5. számú felülvizsgálati ítéletében is.

- [17] Megjegyzi a Kúria, hogy azon körülmény, hogy az engedményezési szerződés több követelésre is vonatkozott, szerződéskötés-technikai kérdésnek minősült, az Inyvtv. kötelező előírásai alóli mentesülésre nem volt alkalmas.
- [18] Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.
- [20] A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés szerint kötelezte.
- [21] A tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles, amelynek mértéke az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdésének megfelelően alakult.

Budapest, 2018. február 27.

Dr. Kovács András sk. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró,
Dr. Márton Gizella sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő