

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.550/2017/5.

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

A felperes: Felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője: . Bárdos Gyöngyi Anna ügyvéd
(**cím**)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala
(1056 Budapest, Váci utca 62-24.)

Az alperes képviselője: ... jogi referens

Az I. rendű felperesi beavatkozó: I. rendű felperesi
beavatkozó
(**cím**)

Az I. rendű felperesi beavatkozó képviselője:
és Társai Ügyvédi Iroda
(dr. Kattári-Hajdú Mária ügyvéd,
cím)

A II. rendű felperesi beavatkozó: II. rendű felperesi
beavatkozó
(**cím**)

A II. rendű felperesi beavatkozó képviselője:
Hódi és Társai Ügyvédi Iroda
(dr. Hódi Gábor Pál ügyvéd,
cím)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási határozat
bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Óvárosi Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság
1.K.33.125/2016/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.33.125/2016/11. számú ítéletét és az alperes 2016. június 9-én kelt 30595/1/2016. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi;

- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (hatvanezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint a felperesi beavatkozóknak külön-külön 40.000 (negyvenezer) forint elsőfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló releváns tényállás

- [1] A ... belterületi ... helyrajzi számú, 50 m² területű lakás ingatlan ingatlan-nyilvántartásilag bejegyzett tulajdonosa az ... Kft. (a továbbiakban: Kft.). A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2014. december 8-án kelt Cg.01-09-887231/45. számú végzése szerint az ingatlantulajdonos Kft. 2014. december 31-ei hatállyal átalakulás miatt törölve lett a cégnilvántartásból, az átalakulás folytán létrejött jogutód társaság az ... Zrt. (a továbbiakban: Zrt.).
- [2] A felperes - mint önálló bírósági végrehajtó - 2016. július 27-én a 168.V.0663/2016/16. számú megkeresésével kérte a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatalát, hogy a perbeli ingatlanra, mint a Zrt. adós tulajdonában álló ingatlanra a II. rendű felperesi beavatkozó mint végrehajtást kérő javára kölcsön jogcímén 21.000.000 forint főkövetelés és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyezzen be.
- [3] Az elsőfokú földhivatal a 2016. április 13-án kelt 65962/12016. számú egyszerűsített határozatával a megkeresés szerint rendelkezett a végrehajtási jog bejegyzéséről.
- [4] A határozat ellen a Zrt. fellebbezést nyújtott be, amelyben állította, hogy az ingatlannak nem tulajdonosa, ezért kérte az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését.
- [5] Az alperes a 2016. június 9-én kelt 30595/1/2016. számú határozatával az elsőfokú egyszerűsített határozatot megváltoztatta és a végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresést elutasította, törölni rendelte a bejegyzett végrehajtási jogot. Elrendelte továbbá a fellebbezés tényének törlését és a megkeresés elutasítása

tényének feljegyzését.

- [6] A határozata indokolása szerint az alperes a hatályos cégnyilvántartási adatokból megállapította, hogy a Kft. társasági formaváltás útján jogutóddal megszűnt, átalakult egy másik társasággá, a Zrt.-vé, így tehát a Kft. jogai és kötelezettségei az átalakulással keletkező jogi személyre, mint általános jogutódra átszálltak. Kifejtette továbbá a Kúria Kfv.III.37.003/2012/5. számú eseti döntésére hivatkozással, hogy a cégnyilvántartási adatok nem igazolják egyúttal azt, hogy a perbeli ingatlan is átszállt a jogutódra, mert ez csak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29.§-a és 32.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti, az előírt alakszerűségnek és tartalmi előírásoknak megfelelő olyan okirattal igazolható, amely tartalmazza az érdekeltek megállapodását, a jogelőd bejegyzési engedélyét. Ilyen okirat azonban nem állt rendelkezésre, ezért a megkeresést az Inytv. 49.§ (1) bekezdése alapján el kellett utasítani. Rámutatott továbbá, hogy mivel a társasági formaváltás jogutódlásnak minősül, az nem névváltozás, ezért nincs helye az Inytv. 27.§-a szerinti eljárásnak. Mivel a tényállás nem szorult további tisztázásra, ezért az elsőfokú döntés megváltoztatásával a megkeresést elutasította.

A kereseti kérelem, beavatkozási kérelem és ellenkérelem

- [7] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának megváltoztatása iránt. Arra hivatkozott, hogy közhiteles okiratokat - cégjegyzéket, jogutódlásról szóló cégbírószági végzést - csatolt, amelyekkel igazolta azt, hogy a perbeli ingatlannak kizárólagos tulajdonosa a Zrt.. Sérelmezte, hogy az alperes a tényállást nem tisztázta és a tényállás tisztázása érdekében felhívással sem élt. A másodfokú hatóság köteles lett volna bizonyítási eljárást lefolytatni. Az Inytv. 49.§-a értelmében a bejegyzési kérelemmel egyidejűleg a névváltozást is át kellett volna vezetni, mert a névváltozás körében a hatóságnak az Inytv. 27.§ (2) bekezdés b) pontja szerint hivatalból kell eljárnia. Hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:39.§ (1) bekezdésére, mely szerint az átalakulás esetén az átalakuló jogi személy megszűnik, jogai és kötelezettségei az átalakulással keletkező jogi személyre, mint általános jogutódra szállnak át. Mindezek alapján a Zrt., mint jogutód tulajdonosa lett a perbeli ingatlannak. Téves az az alperesi megállapítás, hogy az átalakulás esetén az átalakuló cégnek és az átalakulással keletkező cégnek megállapodást kellene kötni arról, hogy a perbeli ingatlan melyik cég tulajdonába kerül. Előadta továbbá, hogy a bejegyzési engedélyt sem a Ptk., sem az Inytv. nem ismeri átalakulás esetén. A hatóságnak észlelnie kellett volna, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként egy megszűnt, nem létező jogalanyisággal rendelkező Kft. van bejegyezve. Előadta, hogy a Zrt. nyilvánvalóan rosszhiszeműen járt el, amikor nem kérte az

ingatlan tulajdonjogának átvezetését jogutódlás jogcímén. Előadta, hogy a fellebbező Zrt. a földhivatalhoz nem nyújtott be olyan okiratot, amely azt igazolta volna, hogy a Kft. tulajdonjoga továbbra is fennáll és a Zrt. az átalakulás folytán nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.

- [8] Az I. és a II. rendű felperesi beavatkozó is a keresethez csatlakozva annak teljesítését kérte. Az I. rendű felperesi beavatkozó előadta, hogy a Zrt. fellebbezésének befogadásával, érdemi elbírálásával az alperes hallgatólágon elismerte a Zrt. tulajdonjogot szerzett, mert a Zrt. jogorvoslat előterjesztésére egyébként nem lett volna jogosult.
- [9] Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatában foglaltak fenntartása mellett.

Az elsőfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság az eljárási kifogás kapcsán kifejtette, hogy a fellebbező fél a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 15.§ (1) bekezdése alapján ügyfélnek minősült, mert jogát, jogos érdekét az ügy érintette, ezért jogosult volt fellebbezést előterjeszteni, azt az alperes jogszerűen fogadta el és bírálta el. Rámutatott továbbá, hogy a tényállás tisztázási kötelezettség nem parttalan, az Inyvtv. kógens rendelkezései szerint alakul a bizonyítás. Az ingatlanügyi hatóság regisztratív hatóság, csak a bejegyzés teljesítéséhez szükséges törvényi feltételek fennállását vizsgálja, és csak a jogilag releváns tények körében áll fenn a tényállás tisztázási kötelezettsége. Az eljárás megkeresésre indult, az önálló bírósági végrehajtónak kellett bizonyítania, hogy a bejegyzés törvényi feltételei fennállnak. Az Inyvtv. 27.§ (1) bekezdése és a (2) bekezdés b) pontja alapján a névváltozás átvezetésére vonatkozó szabályok alkalmazására nem kerülhetett sor, mert nem csupán a jogosult cég neve változott, hanem megváltozott a társasági forma is a jogutódlás folytán, ezért a névváltozás tekintetében hivatalbóli eljárásnak nem volt helye. Utalt a bíróság továbbá arra is, hogy a Ptk. 5:173.§-a és 5:177.§-a, továbbá a Ket. 3.§ (1) bekezdése és 6.§ (2) bekezdése alapján sem állt fenn hivatalbóli eljárási kötelezettség, mert a jogutódlás átvezetésére az Inyvtv. 26.§ (1) bekezdése alapján kérelemre, vagy megkeresés alapján kerülhetett volna sor, a végrehajtói megkeresés azonban jogutódlás bejegyzésére irányuló kérelmet nem tartalmazott, annak tárgyában a hatóság nem volt jogosult, és nem volt köteles eljárni. Az alperes ennek ellenére vizsgálta a bejegyzés feltételeit, a cégnyilvántartás adatait, és a Kfv.III.37.003/2012/5. számú eseti döntés alapján helytálló döntést hozott, mert önmagában a jogutódlásról rendelkező cégbírósi végzés nem adott alapot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre,

mert a cégbíróági végzés azt nem igazolja, hogy a jogutódlás valamennyi vagyontárgyra, ingatlanra kiterjedt, valamint a bejegyzéshez elengedhetetlenül szükséges tartalmi elemek is hiányoztak. Kifejtette továbbá a bíróság, hogy az okirat nem volt alkalmas hiánypótlásra, mert nem is volt olyan okirat, amely a bejegyzett jog változását igazolta volna, ezért az Inyvtv. 49.§ (1) bekezdése alapján helytállóan került sor a megkeresés elutasítására. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperes az eljárása során jogszabálysértést nem követett el, a megkeresés elutasítása jogszerű volt, ezért ítéletével a felperes keresetét elutasította.

A felülvizsgálati kérelem, észrevétel és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak és az alperes határozatának a hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ket. 6. § (2) bekezdését, 50.§ (1) és (6) bekezdését, az Inyvtv. 39.§ (1) bekezdését és (3) bekezdés b) pontját, 29.§ -át, a Ket. 51. és 52.§-ának közelebbről meg nem jelölt rendelkezéseit, a Ptk. 3:39.§ (1) bekezdését, 3:43.§ (3) bekezdését, a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 22.§ (1) bekezdését, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 141.§ (1) bekezdését és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339.§ (1) bekezdését, továbbá az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 33. § (2) bekezdés 2. pontját [helyesen 57.§ (1) bekezdés m) pontját].
- [12] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a kúriai eseti döntést, mert egy cég átalakulása esetén nem áll rendelkezésre tulajdonosváltozást igazoló okirat és bejegyzési engedély, mert átalakulás esetén vagyonmérleg és vagyonleltár készül, ezek az okiratok tartalmazzák azt, hogy mely vagyontárgyak tulajdonjoga száll át a jogutódra, illetve - az általános szabályból adódó kivételként tartalmazhatják azt - melyik ingatlan nem kerül át az általános jogutódhoz. Az eseti döntés tartalma nem az, amire a bíróság és az alperes hivatkozott. Az eseti döntésben ugyanis az átalakulással létrejövő cég kérte az ingatlan tulajdonjogának bejegyzését a jogutódlás folytán, melyhez csatolta az átalakulásról szóló cégbíróági végzést. Ebben az esetben az elutasítás indoka azonban a vagyonleltár hiánya és a hiányzó statisztikai számjel volt.
- [13] Hangsúlyozta, hogy az általános jogutódlás jogi természetéből fakadóan minden vagyon és kötelezettség a jogutódra száll át, így a perbeli ingatlan tulajdonosa is a Zrt. lett. Ha a hatóság a cégadatok alapján nem látta megállapíthatónak az általános jogutódlást, akkor hiánypótlást kellett volna elrendelnie,

nyilatkozattételre való felhívással módot adni a felperesnek arra, hogy a jogutódlást vagy annak hiányát igazolja a végleges vagyonmérleg és vagyonleltár csatolásával. Előadta, hogy a Zrt. fellebbezését a másodfokú hatóság befogadta, így elfogadta ráutaló magatartással, hogy a Zrt. a jogutód. E körben ezért szükséges lett volna annak tisztázása is, hogy a jogutód - állításának megfelelően és azt igazolva - ténylegesen nem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát az általános jogutódlási szabály ellenére. Hivatkozott arra is, hogy a Zrt. nem rendezi az ingatlanok jogi helyzetét, késlelteti a végrehajtási eljárások befejezését, a jóhiszeműség elvével ellentétesen jár el. Előadta továbbá, hogy illetékfizetési kötelezettsége nem áll fenn, az elsőfokú bíróság törvénysértően kötelezte a kereseti illeték megfizetésére.

[14] A felperesi beavatkozók észrevételt nem nyújtottak be.

[15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

[17] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálhatja felül a Pp. 272.§ (2) bekezdés és 275.§ (2) bekezdése értelmében. A felülvizsgálati eljárás során olyan jogszabálysértés nem jelölhető meg, amelyre a fél korábban, a keresetében, vagy legkésőbb az első tárgyaláson nem hivatkozott, és amelyre vonatkozóan ezért a jogerős ítélet döntést sem tartalmaz. A felperes ezért a Pp. 335/A.§ (1) bekezdésébe ütközően hivatkozott a Ptk. 3:43.§ (3) bekezdésére, a Ket. 6.§ (2) bekezdésére, az Itv. 33. § (2) bekezdés 2. pontjára, továbbá nem jelölte meg a Ket. 51. és 52.§-ainak melyik rendelkezését sérti a jogerős ítélet, ezért ezek a jogszabálysértések érdemben nem voltak felülvizsgálhatók.

[18] A felperes arra helytállóan hivatkozott, hogy a Ptk. 3:39.§ (1) bekezdése értelmében az átalakulás teljes átalakulást jelent, a jogelőd megszűnik, jogai és kötelezettségei jogutódra, mint általános jogutódra szállnak át. Abban az esetben, hogy ha cégbírósi végzéssel igazoltan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos tekintetében jogutódlás történik, és mivel az átalakulás valamennyi jog és kötelezettség átszállásával jár, a földhivatalnak ilyen ingatlant érintő bejegyzési kérelem, megkeresés esetében vizsgálnia kell, hogy az ingatlan ténylegesen kinek a tulajdonában áll, erről a cégnyilvántartási adatok alapján, mint közhiteles nyilvántartás alapján a földhivatalnak meg kell győződnie. A Ctv. 22.§ (1) bekezdése értelmében ugyanis a cégnyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatok,

bejegyzett jogok és tények fennállását, illetve azok változását. Az alperes a cégnyilvántartási adatokat meg is tekintette, és megállapította, hogy társasági formaváltás történt, a jogelőd Kft. az átalakulás folytán megszűnt, Zrt.-vé alakult át, amely a jogelőd jogait és kötelezettségeit általános jogutódként megszerezte. Abban tévedett az alperes, hogy a cégnyilvántartás adatai ellenére a Zrt., mint jogutód fellebbezését befogadva nem tette a fellebbező fél kötelezettségévé a Ptk. 3:39.§ (1) bekezdéséből következően az általános szabálytól eltérően annak igazolását, hogy állításának megfelelően a perbeli ingatlan tulajdonjogát az átalakulás folytán mégsem szerezte meg. Nem hívta fel arra vonatkozóan a fellebbező felet, hogy vagyonmérleggel, vagyonleltárral igazolja, hogy a cégnyilvántartás szerinti általános jogutódlás ellenére a perbeli ingatlant ténylegesen nem szerezte meg. A fellebbezőnek kellett volna ugyanis azt igazolnia, hogy a nyilvánvaló jogutódlás ellenére jogutódként mégsem vált tulajdonosává a megkeresésben megjelölt ingatlannak. E tekintetben a tényállás tisztázási kötelezettség az ingatlan-nyilvántartási hatóságot a Ket. 50.§ (1) bekezdése értelmében terheli, mert csak e tények tisztázása után foglalhat állást arról, hogy a fellebbező fél fellebbezése megalapozott-e, hiszen az ingatlan-nyilvántartási adatok ellentétben állónak látszanak a cégnyilvántartási adatokból megállapítható általános jogutódlás szabályaival. A felperes felülvizsgálati kérelme tehát mindezek alapján ebben a körben megalapozott volt.

- [19] Megjegyzi a Kúria, hogy az Inytv. 27.§ (4) bekezdése bejelentési kötelezettséget ír elő a jogosult számára. Cégforma változása esetén a jogutódnak kell a bejelentési kötelezettségét teljesítenie.
- [20] A felperes arra szintén helytállóan hivatkozott, hogy átalakulás esetén nincs szükség tulajdonjog változásról szóló megállapodásra és bejegyzési engedélyre, mert a Ctv. 22.§ (1) bekezdése, továbbá az Sztv. 141.§ (1) bekezdése értelmében az átalakulás során vagyonmérleg és vagyonleltár készül, ezek az okiratok azok, amelyek a vagyonátadást, a jogutód által megszerzett vagyontárgyak körét rögzíti, és ezekből állapítható meg, hogy a jogutód a perbeli ingatlan tulajdonjogát ténylegesen megszerezte-e. Bejegyzési engedélyre mindebből következően nincs szükség, erről tévesen döntött mind az alperes, mind az elsőfokú bíróság.
- [21] Mind az alperes, mind az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Kfv.III.37.003/2012/5. számú eseti döntést, mert ebben az eseti döntésben a tényállás szerint a vagyonleltár és a statisztikai számjel hiánya vezetett a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasításához.
- [22] A Kúria perbeli esetben hangsúlyozza, hogy az Inytv. 39.§ (1) bekezdése és (3) bekezdés b) pontja megsértésre került, mert téves volt az a megállapítás, hogy olyan okirattal kellett volna kérni a végrehajtási jog bejegyzését, amely a szerződő feleket, a tulajdonjog változást tartalmazza, ezeket a rendelkezéseket a jelen

esetben alkalmazni nem lehetett. A bejegyzésnek akkor nem lett volna akadálya, ha a felperes a vagyonleltár csatolásával eleve igazolni tudta volna a tulajdonosváltás tényét. Ennek hiányában a perbeli esetben a Zrt. fellebbezése folytán felmerülő igazolási kötelezettség már a Zrt.-t terhelte.

[23] Megalapozott volt a felperes a felülvizsgálati kérelme a kereseti illeték viselését érintően is. A felperes az illetékmentességét megalapozó rendelkezésként a perben az Itv. 57.§ (1) bekezdés m) pontjára hivatkozott, a Kúria ezért a kereseti illetékfizetést kifogásoló felülvizsgálati kérelmét e rendelkezés megsértéseként értelmezte. Az Itv. 57.§ (1) bekezdés m) pontja alapján a bírósági végrehajtással összefüggésben kezdeményezett eljárások illetékmentesek, ezért az elsőfokú bíróság a felperest tévesen kötelezte kereseti illeték megfizetésére. Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az Itv. 57.§ (1) bekezdését úgy, hogy az abban felsorolt illetékmentességi eljárások csak polgári ügyekre vonatkoznak. Ennek a megállapításnak ellentmondanak az Itv. 57.§ (1) bekezdés a), b), g), j) pontjában foglalt általános szabályok és a k), p) pontjaiban foglalt közigazgatási döntések bírósági felülvizsgálata iránti eljárások.

[24] Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott és az érdemben vizsgálható jogszabályokat megsértette, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján, az alperes jogsértő határozatát a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.

[25] Az új eljárás során az alperesnek a fellebbező felet kell felhívnia arra, hogy igazolja vagyonleltárral, vagyonmérleggel azt az állítását, hogy az átalakulás folytán a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg. Az így igazolt tények és a feltárt tényállás alapján hozhat az alperes megalapozott döntést a fellebbezés ismételt elbírálásával. Amennyiben a fellebbező fél a felhívásnak nem tesz eleget, az alperesnek úgy kell tekintenie, hogy az általános jogutódlás szabályai szerint a Zrt., mint jogutód a jogelőd valamennyi vagyontárgyát, így a perbeli ingatlan tulajdonjogát is az átalakulás folytán megszerezte.

Záró rész

[26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[27] A pervesztes alperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselettel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati perköltsége, továbbá a felperesi beavatkozók jogi képviselettel felmerült elsőfokú perköltségei megfizetésére. A felperesi beavatkozóknak a felülvizsgálati eljárás során költségük nem merült

fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

[28] A felülvizsgálati eljárás az Itv. 57.§ (1) bekezdés m) pontja alapján illetékmentes.

Budapest, 2018. május 2.

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