

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.203/2018/9.

A tanács tagjai: dr. Kovács András a tanács elnöke
dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró
dr. Fekete Ildikó bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala

Az alperes képviselője: (...) jogtanácsos

Alperesi beavatkozó: (...)
**Alperesi beavatkozó
képviseelője:** Dr. B.A. Ügyvédi Iroda

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperesi beavatkozó

A felülvizgálni kért jogerős határozat: Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.31.900/2017/8.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.31.900/2017/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes jogi képviseletében eljáró ügyvéd Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi hivatalához (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) 2016. november 23-án benyújtott kérelmében a

Budapest (...), (...) és a (...) hrsz. alatt felvett, és 1/1 arányban az alperesi beavatkozó (eladó/Társaság) tulajdonában lévő ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését kérte. A kérelemmel egyidejűleg benyújtotta a Budapest, 2016. október 22. napján kelt adásvételi szerződést, a Budapest Főváros (...) Polgármesteri Hivatala által kiállított hatósági bizonyítványt, a szerződő felek képviseletében eljáró személyek aláírási címpéldányát, valamint a NAV adatlapot.

- [2] Az ingatlanügyi eljárásban az alperesi beavatkozó jogi képviseletében eljáró ügyvéd 2016. november 25-én beadványt terjesztett elő, amelyben bejelentette, hogy a Társaság új ügyvezetőjének Sz.L.nak a cégjegyzékbe történő bejegyzése folyamatban van. A beadványhoz csatolt hiteles cégkivonat 13/14. sora szerint Sz.L. ügyvezető jogviszonyának kezdete 2009. december 29., a változás időpontja 2009. december 29., tehát ügyvezetői minősége visszamenőleges hatállyal kerül majd a cégjegyzékbe bejegyzésre. Az előzőek szerint 2009. december 29. napját követően csak Sz.L. jogosult a Társaság képviseletére. Sz.L. ügyvezető nem kérte tárgyi ingatlanokra a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését, az erre vonatkozó bejegyzés alapjául szolgáló okiratot nem írta alá, melyre tekintettel kérte a nyilvánvalóan rosszhiszemű ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítását.
- [3] Az elsőfokú hatóság a 2016. december 1-jén kelt 142899/1/2016. számú határozatával a Budapest (...), fent jelzett hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése iránti kérelmet elutasította. Az elutasítás indokaként hivatkozott arra, hogy a Budapest, 2016. október 22-én kelt adásvételi szerződés nem tartalmazott megfelelő bejegyzési engedélyt, továbbá az okiratot az eladó képviseletében arra nem jogosult írta alá. Utalt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39. § (3) f) és d) pontjaira.
- [4] A szerződő felek képviseletében eljáró ügyvéd fellebbezést terjesztett elő az első fokú határozattal szemben. Hivatkozott arra, hogy a határozat jog- és iratellenes, mivel J.D. az eladó Társaság ügyvezetője a határozat meghozatalakor és a fellebbezés előterjesztésekor is egyaránt. Ez egyértelműen kitűnik a határozatban is hivatkozott cégkivonat 13/13. pontjából. Az, hogy az ügyvezető hatályos adatai alatt szerepel a törlés alatt megjelölés, illetve a 13/14. pont alatt a másik személy adatai bejegyzés alatt vannak, csupán azt jelzi, hogy egy cégeljárás van folyamatban, melynek eredménye lehet, hogy változik az ügyvezető személye, azonban J.D. mint hivatalos és hatályosan bejegyzett ügyvezető a cégeljárás befejezéséig, ügyvezetői jogviszonya esetleges megszűnéséig érvényesen gyakorolhatja képviseleti jogát.
- [5] A másik elutasítási ok, a megfelelő bejegyzési engedély hiánya körében hangsúlyozta, hogy a szerződés 11. pontjának azon kitétele, mely szerint a szerződő felek közösen kérik az eljáró földhivaltól a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését, megfelel az Inytv. 29. §-ban leírt bejegyzési engedély követelményeinek, hiszen a felek, köztük a tulajdonos nyilatkozata arról, hogy a Földhivaltól a tény feljegyzését kérik, nyilvánvalóan magába foglalja a feljegyzéshez való hozzájárulást is. Ugyanakkor a fellebbezéshez csatolásra került a külön okiratba foglalt bejegyzési engedély, amelyet az eladó cég ügyvezetőjeként J.D. írt alá.
- [6] A fellebbezési eljárásban az eladó Társaság dr. B.A. ügyvéd útján nyilatkozatot terjesztett elő, mely szerint a (...) Kft. képviseletében Sz.L. ügyvezető nem nyújtott be fellebbezés iránti kérelmet és nem adott meghatalmazást senkinek fellebbezés iránti kérelem benyújtására, a nevében eljáró képviselő e körben megtett jognyilatkozata érvénytelen, nem az ingatlan tulajdonosától származó.
- [7] A fellebbezés folytán eljáró alperes 30112/3/2017. számú, 2017. március 3-án kelt és jogerős határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A másodfokú határozat indokolásában megállapította, hogy az elsőfokú határozatban megjelölt mindkét elutasítási ok helytálló.
- [8] A tényállás tisztázása végett elektronikus úton beszerezte a (...) Kft., mint eladó cégmásolatát és a kapcsolódó cégbíróásra benyújtott iratokat. A cégnyilvántartásból lekérdezett 2017. március 3. napján hatályos cégkivonat tanúsága szerint a (...) Kft. képviseletére egyedül Sz.L. jogosult. J.D. jogosultságát a Fővárosi Törvényszék Cégbírótsága 2017. március 2. napján kelt végzésével

viSSZAMENŐLEGES hatállyal, 2009. december 29-i dátummal törölte a cégnyilvántartásból. J.D. bármilyen képviseleti jogosultságának időtartama 2006. október. 4-től 2009. december. 28-ig tartott, ugyanakkor Sz.L. képviseleti jogosultsága 2009. december 29. napjától és szintén visszamenőleges hatállyal áll fenn. Mindezek alapján, figyelemmel arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat 2016. október 22-i keltezésű, vagyis a jogügylet a képviselő személyében történt változás után kötött, az okiratokat aláíró J.D. nem volt jogosult a Társaság nevében jognyilatkozatot tenni. Továbbá megállapította, hogy az adásvételi szerződés csupán a felek közös kérelmét tartalmazta a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése vonatkozásában, amely nem minősül az Inyvtv. által megkövetelt bejegyzési engedélynek. Ugyanakkor a jogi képviselő a fellebbezéséhez mellékelte a Budapesten 2016. október 22-én kelt nyilatkozatot, amely már tartalmazta a megfelelő bejegyzési engedélyt a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése vonatkozásában, ezzel javította a hivatali határozatban rögzített egyéb elutasítási okot, azonban a hivatkozott elsőfokú határozat által megállapított másik elutasítási ok, a képviseleti jogosultság hiánya továbbra is fennáll, ezért a kérelem teljesítésének nem lehet helye.

A kereset és alperes védekezése

- [9] A másodfokú határozat bírósági felülvizsgálata végett a felperes jogi képviselője útján keresetet terjesztett elő, melyben kérte, elsődlegesen a határozat megváltoztatását és a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését, másodlagosan a határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az alperes, illetve az elsőfokú hatóság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését, valamint kérte az alperes perköltségben marasztalását.
- [10] J.D. ügyvezetői jogosultságát visszamenőlegesen törölő cégbírósi határozat az alperes határozatának meghozatalát megelőző nap született, így a fellebbezéssel támadott elsőfokú határozat meghozatalakor, sőt az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulásakor, sőt még a fellebbezés előterjesztésekor is J.D. volt az eladó cégnyilvántartásba bejegyzett ügyvezetője. Az alperes nem elbírálta a rendelkezésre álló adatok alapján a fellebbezésben foglaltakat, hanem megvárta míg a cégbíróság olyan végzést hoz, mely alapján az elsőfokú határozat helybenhagyható. Ezzel - a felperes érvelése szerint - az alperes megsértette a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 1. § (2) bekezdését és 2. § alapvető rendelkezését, mivel az általa megállapított tényállást célzottan és részrehajlóan befolyásolta.
- [11] A felperes hivatkozott a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 22. § (1) bekezdésére, mely szerint az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a cégnyilvántartásban szereplő adatban bízva ellenérték fejében szerez jogot. Hivatkozott arra, hogy a képviseleti jog hiánya - ha esetleg megállapítható lenne is -, a szerződés létre nem jöttét eredményezné, azonban ilyen megállapítást az alperes nem tehet. A regisztratív hatáskörből következik, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési, feljegyzési eljárásban az Inyvtv. szerinti körön (eljárési cselekményeken, okiratokon) túl bizonyításnak nincs helye. Az Inyvtv. előírja hogyan kell eljárni az ingatlanügyi hatóságnak a cég képviseleti jogosultsága igazolásakor (Inyvtv. 37. §). Az elektronikus úton történő lekérdezésnek nem a lekérdezéskori állapotra, hanem az okirat kelte és/vagy a feljegyzési eljáráshoz szükséges jogi képviselői meghatalmazás időpontjában fennálló állapotra kellett volna irányulnia. Az ingatlanügyi hatóságnak arra nincsen lehetősége, hogy az eljárás folyamatban léte alatt beállott változás miatt utasítsa el a feljegyzési kérelmet. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése csak a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapvető alaki és tartalmi fogyatékoságának megvizsgálására jogosította fel. A cégnyilvántartásba - a kérelem érkezésekor - bejegyzett ügyvezető e státuszának és jogosítványainak a vitatása az okirat tartalmából és alakjából nem következik, ezért elutasításhoz, különösen hiánypótlás nélkül nem vezethet.

- [12] A határozat sérti az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés f) pontját, (2) bekezdés e) pontját, az 51. § (1) bekezdését, 37. § (3a) bekezdését, 39. § (3) bekezdés b) pontját, mivel a szerződést kötők személyének egyikét sem kell megváltoztatni.
- [13] Az alperes a felperes keresetének elutasítását, továbbá perköltségben marasztalását kérte. Kifejtette, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton az aláírásnál olyan személy került feltüntetésre, aki már nem volt jogosult nyilatkozatot tenni a Társaság nevében. A hiányosság nem pótolható, így az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján a kérelem elutasításának volt helye.
- [14] Alperesi beavatkozó csatlakozva az alpereshez a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta, az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Idézte az Inyvtv. 6. § (1) bekezdését, 7. § (1) bekezdését, 44. § (1) bekezdését, 29. §-át, a 37. § (1) bekezdését, valamint a (3) bekezdés a), b) pontját és rámutatott, hogy az iktatás időpontja adja meg azt a napot amit az ingatlanügyi hatóságnak a beadvány elintézésénél alkalmazandó jog kiválasztásánál figyelembe kell venni. Az ingatlanügyi hatóságnak a hozzá előterjesztett kérelem iktatási időpontjában hatályos jogszabályokat kell alkalmaznia.
- [16] A bíróság utalt a Kúria ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoportjának összefoglaló véleményének megállapítására (2016. június 13.), mely szerint az ingatlan-nyilvántartási hatóság eljárása regisztratív jellegű, a hatóság a jogszabályban írt hiánypótlási esetek kivételével bizonyítást nem rendelhet el. A vitás kérdések eldöntése az általános hatáskörű bíróságra tartozik.
- [17] Tárgyi 2016. november 23-án benyújtott kérelemhez az alperesi beavatkozó már mellékelte a cég képviselőjének J.D.nek és dr. G.J. közjegyző által aláírt aláírás-hitelesítéssel ellátott, Budapesten 2006. október 10-én kelt aláírási címpéldányát, azonban nem került mellékletként csatolásra a képviseleti jog igazolására vonatkozó cégkivonat, cégmásolat vagy a bírósági nyilvántartási adatokról szóló kivonat harminc napnál nem régebbi eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolata. Az Inyvtv. 37. § (3a) bekezdés értelmében, ha a cégjegyzékbe bejegyzett cég a nevét és cégjegyzék számát tartalmazó bejegyzési kérelemhez nem csatolja a meghatározott okirat valamelyikét, és az (5) bekezdés szerint nem hivatkozik az adatok változatlanúságára sem, az ingatlanügyi hatóság a cégkivonatot elektronikus úton szerzi be.
- [18] Tekintettel arra, hogy az ingatlanügyi hatóság a Ket. 50. § (1) bekezdésből következő tényállás-tisztázási kötelezettsége körében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt vizsgálja, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése vagy tény feljegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott követelményeknek, alkalmas-e a bejegyzése vagy feljegyzése, az adott feljegyzéshez szükséges igazolások körében, így a hatóságnak az Inyvtv. 37. § (3a) bekezdésből fakadóan a cégkivonat cégnyilvántartásból elektronikus úton való beszerzésére tényállás-tisztázási kötelezettsége állt fenn. Azonban a fentiek szerint a bejegyzési kérelem iktatási időpontjához igazodva tehette ezt meg.
- [19] A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulásakor az ingatlan-nyilvántartási kérelem iktatásakor, az elsőfokú döntés meghozatalakor, sőt a fellebbezés előterjesztésekor is J.D. volt az eladó társaság cégnyilvántartásba bejegyzett ügyvezetője. A cégnyilvántartás változás, amely alapján az alperes az ingatlan-nyilvántartási kérelmet elutasította csak 2017. március 2. napján került bejegyzésre visszamenőleges hatállyal. Alappal merül fel tehát az a kérdés, hogy a másodfokú határozat meghozataláig a jogi tényekben bekövetkezett változást az ingatlan-nyilvántartási eljárásban értékelhette-e a hatóság.
- [20] A Ctv. 22. § (1) bekezdésére utalva rámutatott a bíróság, hogy az alperesi beavatkozó 2016. november 25. napján hatályos adatai szerint, 13/13. bejegyzés alatt, a cég képviselőjére jogosult volt J.D.. Egyetértett a bíróság a felperessel abban, hogy a kérelem iktatási időpontjához képest időben

eltolódó változásbejelentési eljárásnak a mikénti alakulását az ingatlanügyi hatóságnak nincs jogosultsága bevágni, az érintett cégjogi jogvita nem az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó kérdés.

- [21] Az ingatlanügyi hatóság a cégkivonatot a kérelem iktatási időpontjára nézve köteles beszerezni, az alperes a másodfokú eljárás tartama alatt bekövetkezett cégváltozást nem értékelhette. Így konkrét ügyben utólag felmerült jogi tényért értékelt a hatóság, amely ellentétes az Inyvtv. 37. § (3) és (3a) bekezdéseivel. A képviseleti jogosultság ellenőrzését hatáskörét túllépve végezte el, ezért a bíróság felperes keresetének helyt adott a határozatot a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. § (1) bekezdés alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. A megismételt eljárásban az alperesnek az említett jogszabályban foglaltakra figyelemmel kell beszereznie a cégkivonatot a cégnyilvántartásból elektronikus úton a 2016. november 23-án benyújtott feljegyzési kérelem időpontja szerinti adattartalommal és ennek alapján a határozatát meghozni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [22] A jogerős ítélettel szemben az alperesi beavatkozó terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kérte az ítélet megváltoztatását és az alperes határozatának helybenhagyását, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Jogszabálysértésként megjelölte a Ket. 12. § (1) bekezdését 13. § (3) bekezdését, 50. § (1) bekezdését és 105. § (2) bekezdését, valamint az Inyvtv. 5. §-át, 29. §-át, 37. § (3) és (3a) bekezdését, valamint a Ctv. 22. § (1) bekezdését.
- [23] Rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás vonatkozásában az elsődleges szabályokat a Ket. tartalmazza. Az Inyvtv. eljárás lefolytatásáról rendelkező paragrafusai értelmezésénél nem hagyható tehát figyelmen kívül a Ket. Egyetlen különös eljárási szabály sem térhet el a Ket.-től felhatalmazás nélkül, vagyis mögöttes szabályként a Ket. rendelkezései alkalmazandók.
- [24] Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során is fennáll a hatóság tényállás-tisztázási kötelezettsége. A törvény ugyanakkor előírhatja, hogy a hatóság határozatát kizárólag mely bizonyítási eszközre alapozza. A hatóság köteles a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni. A feladatköre és hatásköre terjedelmének értelmezésénél a bírói gyakorlat elvi kiindulópontja, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási hatóság. A jogszabályban írt hiánypótlási eseteket kivéve csak a rendelkezésre álló iratok alapján hozhat döntést. Bizonyítást nem folytathat le, és ha a feleknek a jogviszonyukkal kapcsolatban vitájuk merül fel, annak eldöntése polgári bíróság hatáskörébe tartozik. A földhivatali eljárásban irányadó Inyvtv. és végrehajtási rendelete alkalmazásával a földhivatalnak a benyújtott okiratok vizsgálatát kell elvégeznie. Hivatalból vizsgálni köteles az Inyvtv. 51. § (1) bekezdését, azaz a nyilvánvaló érvénytelenség esetének fennálltát vagy annak hiányát, csakúgy mint a bejegyzéshez az Inyvtv. 37-38. § szerinti szükséges igazolások meglétét, megfelelőségét. Nyilvánvaló tartalmi érvénytelenséget eredményez, ha a képviselő a szerződés megkötésekor jognyilatkozat tételére nem volt jogosult (LB Kfv.VI.37.370/2001/8).
- [25] Utalt a beavatkozó a Ket. 105. § (2) bekezdésére, amennyiben az elsőfokú döntés meghozatalát követően új tény merül fel, a másodfokú döntést hozó hatóság ennek figyelembevételével dönt.
- [26] Felsorolta alperesi beavatkozó, hogy felperes tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének feljegyzése iránti kérelméhez mely iratokat csatolta, valamint, hogy a cégkivonatot az elsőfokú hatóság maga szerezte be. A másodfokú hatóság eljárása során a döntése meghozatalát megelőzően ezt ismételtén beszerezte 2017. március 3-án. A lekérdezett cégkivonat tanúsága szerint az eladó képviseletében 2009. december 29. napjától kezdődően kizárólag Sz.L. jogosult eljárni.
- [27] Figyelemmel a Ket. 105. § (2) bekezdésére alperes döntését ezen cégkivonat tartalmára alapozta, melyből megállapítható, hogy sem az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, sem az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása iktatásának időpontjában, nem volt jogosult az eladó

Társaság képviselőjére a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot aláíró személy. A jogi személy képviselői jogának igazolására kötelezően előírt és annak hivatalból történő vizsgálatát elvégezni köteles hatóság döntésében ezen iratokon túlmenően egyéb körülményeket, bizonyítékokat nem értékelt. A 2017. március 3-án lekérdezett cégkivonatból kétséget kizáróan megállapítható, hogy mind az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, mind az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása iktatásának időpontjában kizárólag Sz.L. ügyvezető volt jogosult a képviselőre. Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés jognyilatkozat tételére nem jogosult írta alá, így az nyilvánvaló tartalmi érvénytelenség okán nem teljesíthető és az elutasításának van helye.

- [28] A cégkivonatnak a bírói iránymutatásban szereplő adattartalommal történő beszerzése pedig nézete szerint lehetetlen, hiszen a társaság képviselőjére jogosult személy képviselői jogosultságának bejegyzésére 2009. december 29. napjára visszamenő hatállyal került sor, így egy újonnan lekérdezett cégkivonat sem tanúsíthat mást.
- [29] Figyelemmel arra, hogy a cégnyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatok, továbbá a feljegyzett jogok és tények fennállását, illetve azok változásait, így ezen tartalom bíróság általi kétségbevonása ellentétes a Ctv. 22. § (1) bekezdésével, az Inyvtv. 37. § (3) bekezdésével, emellett sérti az Inyvtv. 5. § szerinti közhitelesség alapelvét, továbbá egyidejűleg veszélyezteti a jogbiztonság alkotmányos alapelvét (XXIV. cikk (1) bekezdés).
- [30] Az alperes és a felperes felülvizsgálati kérelmet, illetőleg ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [31] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem alapos.
- [32] A Pp. 275. § (1)-(2) bekezdés értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között dönt. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet jogszerűségének megítélése.
- [33] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okokból nem jogszabálysértő.
- [34] Az Inyvtv. 5. § (1), (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás - az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlanadatok) kivételével - közhiteles hatósági nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törölt ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn.
- [35] A 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, vagy amit törvény alapján lefolytatott megfeleltetési eljárás során a bíróság jogerős döntésében megjelöl.
- [36] A 7. § (1) bekezdés szerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.
- [37] A 29. § szerint 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 alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

- [38] A 37. § (3) bekezdése értelmében jogi személynek, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek a bejegyzési kérelemhez
- a) képviseleti jogának igazolására
 - aa) cégkivonat, cégmásolat vagy bírósági nyilvántartási adatokról szóló kivonat 30 napnál nem régebbi eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát,
 - ab) a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. § (1) bekezdés i) pontja szerinti közjegyzői tanúsítványt a cégbíróság vagy a törvényszék által vezetett közhiteles nyilvántartás tartalmáról, vagy
 - ac) - külföldi jogi személy, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró jogi személyiséggel nem rendelkező külföldi szervezet esetében - a rá irányadó jog szerinti okiratot, és
 - b) - cég esetében - közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldányt vagy a cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárásban készített és a közreműködő ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintát kell csatolnia.
- [39] A 37. § (3a) bekezdése szerint, ha cégjegyzékbe bejegyzett cég a nevét és cégjegyzékszámát tartalmazó bejegyzési kérelemhez nem csatolja a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott okirat valamelyikét és az (5) bekezdés szerint nem hivatkozik az adatok változatlanúságára sem, az ingatlanügyi hatóság a cégkivonatot a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerzi meg.
- [40] A 39. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerint nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen, a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani vagy pótolni, a szerződő vagy jogosult, illetőleg kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni a jogutódlás kivételével.
- [41] A 44. § (1) bekezdése szerint a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára, valamint az azonos napon érkezett beadványok bejegyzésének a sorrendjére, a bejegyzések ranghelyére a Ptk.-nak a rangsor elvére, a rangsorra és a ranghelyre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak - az azonos napon érkezett beadványokra vonatkozó eltérésekkel - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni.
- [42] Az 51. § (1) bekezdése alapján el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.
- [43] A Ctv. 22. § (1) bekezdés szerint a cégnyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását, illetve azok változásait. Ellenkező bizonyításig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a cégnyilvántartásban szereplő, illetve a Céglépcsőben közzétett adatban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.
- [44] A Ket. 13. § (3) bekezdése értelmében az (1) és (2) bekezdésben fel nem sorolt közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozó jogszabályok e törvény rendelkezéseitől kizárólag akkor térhetnek el, ha azt e törvény kifejezetten megengedi.
- [45] Az 50. § (1) bekezdés alapján a hatóság köteles a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni. Ha ehhez nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, bizonyítási eljárást folytat le.

- [46] A 105. § (2) bekezdése szerint ha a másodfokú döntés meghozatalához nincs elég adat, vagy az elsőfokú döntés meghozatalát követően új tény merül fel, vagy egyébként a tényállás további tisztázása szükséges, a másodfokú döntést hozó hatóság a kiegészítő bizonyítási eljárás lefolytatását maga végzi el, és ennek alapján dönt.
- [47] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen rögzítette, és abból megalapozott következtetést vont le. A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását osztja, és annak ismételését mellőzve, a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá:
- [48] A perben az eldöntendő kérdés az volt, amint arra az elsőfokú bíróság is utalt, hogy a feljegyzési kérelem benyújtása és az alperesi határozat meghozatala közötti időben történt jogi tény változása, a Társaság ügyvezetője (képviselője) személyének cégnyilvántartási megváltozása, a kérelem mikénti eldöntése szempontjából releváns lehetett-e. A felülvizsgálati eljárásban pedig azt kellett vizsgálni, hogy az alperesi beavatkozónak a jogerős ítélettel szemben felhozott érvei alappal bírnak-e.
- [49] A Kúria mindenek előtt arra mutat rá, hogy bár az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati kérelmében a Ket. és az Inyvtv. eljárási szabályainak egymásra tekintettel történő alkalmazásával kapcsolatos jogi álláspontját, a két törvény egymáshoz való viszonyát (elsődlegesség-mögöttség), nem teljesen egyértelműen fejtette ki, de mindenesetre a Ket. 13. § (3) bekezdése meghivatkozásából az a nézete feltételezhető, hogy a Ket. kifejezett „engedélye” nélkül az Inyvtv. szabályai nem alkalmazhatóak. Így lehetett ugyanis csak eljutni az alperesi beavatkozó azon jogi következtetéséhez, hogy jelen ügyben a Ket. 105. § (2) bekezdése alkalmazható legyen. Ez volt (lett volna) ugyanis szükséges ahhoz, hogy a másodfokú hatóság az elsőfokú határozattal szemben benyújtott fellebbezés elbírálása során, a döntése meghozatalánál figyelemmel lehessen - a már a másodfokú eljárásban keletkezett illetőleg tudomására jutott - új tényekre, konkrétan az ügyvezető változást megállapító cégbírósi végzésre.
- [50] A Kúria azonban megállapította, hogy ezen beavatkozó érvelés már a kiindulópontját tekintve sem helytálló, mivel egyfelől az Inyvtv. „Bevezető rendelkezések” 1.§ (1a) bekezdése úgy rendelkezik, hogy e törvény alkalmazása során a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) Ötödik Könyvének Negyedik Részében meghatározott ingatlan-nyilvántartási rendelkezések szerint - az e törvényben meghatározott eljárási szabályok figyelembevételével - kell eljárni, másfelől ezen túlmenően a jelen ügyben figyelemmel kell lenni a Ket. 82. § (1) bekezdésére is. Ez utóbbi joghely pedig úgy szól, hogy e törvény rendelkezéseit a hatósági bizonyítvánnyal és nyilvántartással kapcsolatos eljárásokban az e fejezetben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni. A hatósági nyilvántartásokkal kapcsolatos eljárásokban e törvényt akkor kell alkalmazni, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik.
- [51] Ennél fogva tehát az ingatlan-nyilvántartási ügyekben az Inyvtv. és a Ket. a speciális és a generális viszonyában áll egymással, azaz a Ket. csak szubszidiáriusan alkalmazható. Az Inyvtv. pontosan rendelkezik arról, hogy az ingatlanügyi hatóság, amely regisztratív szerv, a bejegyzési, feljegyzési kérelem elbírálása során mit vizsgálhat, illetőleg mely időpontban fennálló tények, valamint hatályos jogszabályok alapján dönthet, milyen esetekben bocsáthat ki hiánypótlást, vagy köteles hivatalból adatokat beszerezni.
- [52] Jelen ügyben alappal hivatkozott a felperes a keresetében arra, hogy az Inyvtv. alapján az alperesnek az volt a kötelezettsége, hogy elbírálja az elsőfokú határozat jogszerűségét a fellebbezésben foglaltakra tekintettel, csak hogy az elsőfokú határozat jogszerűségét a kérelem benyújtásakor fennálló tények és az akkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint vizsgálhatta (volna) felül, és a döntését nem befolyásolhatta (volna) egy három hónappal a határozat meghozatalát követően született cégbírósi végzés. A Kúria hangsúlyozza, hogy ezen a ponton van tehát a lényeges eltérés az Inyvtv. és a Ket. szabályozása között, melyre jogszerűen mutatott rá az elsőfokú bíróság, azaz alappal adott helyt a keresetnek.
- [53] A Kúria csupán visszautal az elsőfokú ítélet 6-7. oldalain kifejtett azon helyes okfejtésére, hogy az

ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv bizonyítást nem folytat, csak - a fentiekben már idézett - jogszabályokban pontosan rögzített esetekben hiánypótlást rendelhet el, illetve adatokat szerezhethet be, és ezáltal tisztázhatja a szükséges körben a tényállást. A vizsgálata ugyanakkor kizárólag a benyújtott okirat kötelező alaki és tartalmi kellékeinek meglétére irányulhat, és ezek hiánya okán csak nyilvánvaló érvénytelenség esetén utasíthatja el a bejegyzési vagy feljegyzési kérelmet.

- [54] A nyilvánvaló érvénytelenség akkor áll fenn, ha ez a tény magából az okiratból megállapítható. A vizsgálódás tárgya tehát maga a benyújtott okirat lehet, annak az iktatás időpontjában megismerhető tartalma. Későbbi változást az ingatlanügyi hatóság nem vehet figyelembe, mint ahogy a felek közötti esetleges jogvitát sem döntheti el, mert az a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. Jelen ügyben az eladó bejegyzett ügyvezetője J.D. volt 2017. március 2-ig, azaz a másodfokú határozat meghozatalát megelőző napig. Jogszerűen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy ezen időpontban a képviselő személyében történt cégnyilvántartási változás a 2016. novemberi feljegyzési kérelem ez okból történő elutasítását nem alapozhatta meg. Ebből következően tehát helytálló a megismételt eljárás elrendelése és az adott ítéleti iránymutatás is. Azzal kapcsolatban az alperesi beavatkozó nem adott elő értékelhető érvelést, hogy miért ne lehetne egy adott időállapot szerinti cégadatokat megismerni.
- [55] Fentiekre tekintettel a Kúria az érdemben helyes elsőfokú ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [56] *Az ingatlanügyi hatóság, mint hatósági nyilvántartást vezető regisztratív szerv eljárására elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartási törvény speciális rendelkezései irányadóak, a Ket. csak mögöttes szabályként alkalmazható.*
- [57] *Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre, feljegyzésre irányuló kérelem az okiratnak az iktatásakor fennálló tartalma alapján bírálható el.*

Záró rész

- [58] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [59] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp.78. § (1) bekezdése és a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapulvételével az alperesi beavatkozó köteles megfizetni.
- [60] Felperes és alperes részéről felülvizsgálati költség nem merült fel.
- [61] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. április 16.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. előadó bíró,
Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró