

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.777/2018/11. szám

A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke, Dr. Horváth
Tamás előadó bíró,
Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Gergely Szilárd ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Brandenburg Tamás főosztályvezető

Alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó

Az alperesi beavatkozó képviselője: Dr. Lendvai András ügyvéd

A per tárgya: ingatlannyilvántartási bejegyzés törvényessége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 13.K.28.081/2017/11. számú
ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
13.K.28.081/2017/11. számú ítéletét hatályában fenntartja;

- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozó részére 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes kizárólagos tulajdonát képezi a V. belterület .../37 hrsz.-ú társasházi lakásingatlan, amelyre 2008. július 16-i ranghelyen, III/8. sorszám alatt önálló zálogjog volt bejegyezve 59.330 svájci frank kölcsöntőke és járulékai erejéig. Az A. B. E. SA és az A. B. E. SA Magyarországi Fióktelepe a 2016. február 2. napján kelt átruházási megállapodással a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 17/A. § (6) bekezdése alapján a tulajdonában lévő és az átruházási megállapodásban szereplő szerződésállományt - egyebek mellett a felperes kölcsönszerződését is - átruházta az O. Bank Nyrt. javára. Ezt követően az O. Bank Nyrt. a szerződésállomány egy részét tovább engedményezte az alperesi beavatkozóra 2016. november 1. napján.
- [2] 2017. január 24. napján érkezett a földhivatali hatáskörben eljáró alperes Monori Járási Hivatalához (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) az alperesi beavatkozó kérelme, amelyben a felperesi ingatlanra 2008. július 16-i ranghelyen bejegyezett önálló zálogjog jogosultjaként kérte bejegyzését engedményezés jogcímén az O. Bank Nyrt. közbenső jogszerzésével. Kérelméhez csatolta az A. B. E. SA, az A. B. E. SA Magyarországi Fióktelepe, valamint az O. Bank Nyrt. között 2016. december 7. napján kötött megállapodást, amellyel az átruházók a szerződés mellékletében felsorolt ingatlanok tulajdoni lapjaira bejegyzett követelést biztosító jelzálogjogokat, önálló zálogjogokat, valamint az ezekhez kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalmakat az O. Bank Nyrt.-re átruházták. Csatolta továbbá az O. Bank Nyrt. és az alperesi beavatkozó között kötött, 2017. január 4-i keltű megállapodást, amely okiratban az O. Bank Nyrt. bejegyzési engedélyt adott arra, hogy az alperesi beavatkozó kerüljön jogosultként feltüntetésre a fenti jelzálogjogok, önálló zálogjogok és elidegenítési és terhelési tilalmak tekintetében.
- [3] Az elsőfokú hatóság a 2017. február 12. napján kelt, 31928/2017. 01. 24 számú határozatával a kérelemben foglaltaknak helyt adott, és az A. B. E. SA Magyarországi Fióktelepe javára bejegyzett önálló zálogjog törléséről és annak - az O. Bank Nyrt. közbenső jogszerzésének feltüntetésével - az alperesi beavatkozó javára

történő átjegyzéséről rendelkezett engedményezés jogcímén, azonos összeggel és az eredeti ranghelyen.

- [4] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2017. június 19. napján kelt, 30651/2017. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolásában a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 269. § (3) bekezdésére és 329. § (1) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 6. § (1) bekezdésére és 29. §-ra, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) 87. § (1) bekezdésére hivatkozott. Rámutatott, hogy mivel az engedményezés a kötelezett pozícióját nem érinti, és ennek következtében hozzájárulása nem szükséges az engedményezéshez, továbbá mivel a benyújtott okiratok alaki és tartalmi szempontból bejegyzésre alkalmasnak minősültek, a kérelem teljesítése nem volt megtagadható. Az okiratok fentiekén túlmenő vizsgálata meghaladná az ingatlanügyi hatóság hatáskörét, a földhivatali eljárásban sem a követelés fennállása, sem összepszerúsége, sem az átruházás jogcímének megfelelése nem volt vizsgálható.

A felperes keresete és az alperes védekezése

- [5] A felperes elsődlegesen a határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő megváltoztatását és az alperesi beavatkozó kérelmének elutasítását, másodlagosan az alperesi határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte. A felperes álláspontja az volt, hogy a szerződésállomány átruházására jogszabálysértő módon került sor, az átruházók, az engedményező és az engedményes közös nyilatkozatai valótlan tartalmúak, a jogügyletet engedélyező Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) határozatára alaptalanul hivatkoztak. Jelezte, hogy az A. Bankkal már 2012. óta jogvitában áll a törlesztőrészletek hibás számítása miatt, e tekintetben a Fővárosi Törvényszéken polgári per van folyamatban. Hangsúlyozta, hogy az MNB engedélye csak a szerződésállomány átruházásáról szól, engedményezésről nem, ebből következően az A. B. és az O. Bank Nyrt. közös nyilatkozta hibásan tünteti fel a megállapodás mellékletében engedményezési jogcímén a felsorolt ingatlanokat, hiszen az MNB határozata engedményezésre nem terjedt ki.
- [6] A perbeli első- és másodfokú határozat álláspontja szerint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény (a továbbiakban: Ket.) 72. § (1) bekezdés e) pontjába ütközik, a hatóság ugyanis indokolási kötelezettségének nem tett eleget, abból nem tűnik ki, hogy döntését mely okiratokra alapította. Hivatkozott továbbá az Inyvtv. 37. § (1) bekezdésére, amely alapján álláspontja szerint az

ingatlanügyi hatóság eljárásában is a bejegyzés feltételeként lett volna megkövetelendő a szerződésállomány átruházásához szükséges hatósági engedély. A felperes a per első tárgyalásán további jogszabálysértésként az Inytv. 35. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakra hivatkozott, mivel a bejegyzés alapjául szolgáló okirat az A. B. E. SA mint külföldi jogi személy vonatkozásában nem tartalmaz diplomáciai hitelesítést, illetve hitelesítési záradékot. A felperes 10. sorszám alatti előkészítő iratában a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok további hiányosságaira hivatkozott. A felperes perköltséget igényelt.

- [7] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy nincsen olyan jogszabályi rendelkezés, amely előírná, hogy az ingatlanügyi hatóságnak a zálogjog jogutódjának bejegyzéséhez más hatóság engedélyét, vagy az átruházás megfelelőségéről hatósági tanú sítványt kellene a kérelmezőtől megkövetelnie, a hivatalból történő bizonyítás lefolytatása pedig a jogok bejegyzése iránti eljárásban kizárt.
- [8] A bíróság 4. sorszámú végzésében engedélyezte, hogy az alperesi beavatkozó az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a perbe beavatkozzon. Az alperesi beavatkozó szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítélete

- [9] A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 13.K.28.081/2017/11. számú, 2018. június 25. napján kelt ítélete szerint a felperes keresete nem megalapozott.
- [10] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozza, hogy el kell választani egymástól a szerződésállomány átruházását, amely a felperes kölcsönszerződését is érintette, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önálló zálogjog átruházását, illetőleg engedményezését. Az ingatlanügyi hatóság kizárólag ezen utóbbit vizsgálhatta, és azt is csak abból szempontból, hogy az annak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez benyújtott okiratok megfelelnek-e az Inytv.-ben foglalt alaki és tartalmi kellékeknek. Alaptalanul várta el tehát a felperes a földhivataltól annak vizsgálatát, hogy a szerződés-állomány átruházására jogszerűen került-e sor, annak a Hpt. szerinti feltételei fennálltak-e, illetve hogy erre milyen jogcímen kerülhetett sor. Nyilvánvalóan meghaladja az ingatlanügyi hatóság vizsgálatának körét a felperesnek a bankkal szemben fennálló polgári jog jogviszonyának vizsgálata is.
- [11] A fentiekre tekintettel a perbeli eljárásban bejegyzés

alapjául szolgáló okiratnak kizárólag a kérelemhez csatolt 2016. december 7-i keltű, illetőleg 2017. január 4-i keltű megállapodás minősült. Ezeket kellett az első- és másodfokú hatóságnak abból a szempontból vizsgálnia, hogy azok kielégítik-e az Inytv. által meghatározott jogszabályi feltételeket.

[12] A felperes keresetében nem tudott alappal rámutatni arra, hogy a fenti bejegyzés alapjául szolgáló okiratok az Inytv. mely jogszabályi rendelkezésébe ütköztek volna. Alaptalanul hivatkozott az Inytv. 35. § (1)-(3) bekezdéseinek sérelmére, figyelemmel egyfelől arra, hogy a 2016. december 7. napján kelt megállapodás nem minősült külföldön kiállított magánokiratnak, másrészt az A. B. E. SA-tól függetlenül tartalmazta az önálló zálogjog jogosultjának, az A. B. E.e SA Magyarország Fióktelepének nyilatkozatát és bejegyzési engedélyét, az okirat pedig a képviselőjére jogosult személyek által szabályszerűen aláírásra került.

[13]én alaptalanul hivatkozott a felperes az Inytv. 37. § (1) bekezdésének sérelmére. Ezen jogszabályi rendelkezés szerint a bejegyzéshez az alapul szolgáló okiraton, bejegyzési, feljegyzési kérelmen, illetőleg bejegyzési, feljegyzési engedélyen felül - ha jogszabály előírja - meghatározott hatósági engedély (jóváhagyás), illetve hatósági bizonyítvány szükséges. A felperes e vonatkozásban az MNB szerződésállomány átruházását engedélyező határozatára utalt, a bíróság azonban ismételten hangsúlyozza, hogy a szerződésállomány átruházásának jogszerűsége nem képezte az ingatlanügyi hatósági eljárás tárgyát, és az ingatlannyilvántartási szempontból nem is volt előfeltétele az önálló zálogjog jogosultja tekintetében bekövetkezett változás átvezetésének. Az első- és másodfokú hatóságnak kizárólag az önálló zálogjog átruházása, illetőleg engedélyezése körében kellett vizsgálatot lefolytatnia, ehhez pedig semmilyen hatósági engedélyre nincsen szükség, ezt előíró jogszabályi rendelkezésre a felperes sem tudott alappal rámutatni.

[14] A felperes a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok vonatkozásában utóbb újabb jogszabálysértésekre hivatkozott. A bíróság az ezen beadványban a fenti tárgykörben előadottakat a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 335/A. § (1) bekezdése alapján tiltott keresetváltoztatásnak minősítette, ezért ezen hivatkozások érdemi vizsgálatát mellőzte.

[15] Mindezekre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy az elsőfokú hatóság a hozzá benyújtott okiratok alapján jogszerűen rendelkezett az önálló zálogjog alperesi beavatkozó javára történő bejegyzéséről, e tárgyban hozott határozatát az alperes jogszerűen hagyta helyben. A bíróság megállapította tehát, hogy az első- és másodfokú határozat nem jogszabálysértő a felperes által állított

körben, ezért a keresetet a elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[16] Az ügyben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és a határozat megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését.

[17] A jogi érvelésében az elsőfokú ítélet ellenében kifogásolta az indokolás egyes állításait az ügy kiinduló előzményeit illetően, az elsőfokú közigazgatási határozat részletei ismertetésének hiányára vonatkozóan. Vitatta az alperesi beavatkozó perbe lépésének engedélyezését.

[18] Álláspontja szerint a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 262. §-a ingatlan elzálogosítását csak jelzálog formájában tette lehetővé. Vitatta, hogy ne lett volna jogi lehetőség a bejegyzési eljárás felfüggesztésére a jogvita alapkérdéseinek eldöntéséig, melyre más bírósági eljárás folyamatban volt, és továbbra is vitatta a bejegyzést keletkeztető eredeti jogalap valóságát és jogszerűségét. Mindezt jelen eljárásban is szerinte figyelembe kellett volna venni. Nem értett egyet azzal, hogy perbeli előkészítő iratát az elsőfokú bíróság tiltott keresetváltoztatásnak értékelte.

[19] A felperes továbbá a külön csatolt iratok között közjegyzői okiratot nyújtott be az ingatlan tulajdoni viszonyainak alakulásáról, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés eltéréséről.

[20] Az ügyben az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Álláspontja szerint az A. B. E. SA és az O. Bank Nyrt. között lezajlott „első jogutódlás”, valamint az O. Bank Nyrt. és a beavatkozó közötti „második jogutódlás”, továbbá az utóbbiak közötti engedményezési szerződés jogszerű volt, ugyanakkor az ingatlanügyi hatóság vizsgálatának tárgyát ezek nem képezhették. A változás átvezetését ugyanis az ingatlannyilvántartási szabályok szerint kellett elvégeznie, ami az érdemi vizsgálatra számára nem ad lehetőséget.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[22] A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló régi Pp. 272. § (2) és 275. § (2) bekezdése alapján a

felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabályi rendelkezések körében vizsgálta felül.

[23] A Kúriának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy az ingatlannyilvántartási hatóságnak a jogköre mennyiben terjed ki a bejegyzés alapjául szolgáló - egyébként polgári bíróság elé tartozó - jogvita kérdéseinek figyelembe vételére.

[24] A Kúria ebben a kérdésben az alkalmazandó jogot az elsőfokú bírósággal egyezően a következőképpen állapítja meg. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 49. § (1) bekezdése alapján a Ptk. zálogjogra vonatkozó rendelkezéseit - a (3) bekezdés kivételével - arra a zálogjogra kell alkalmazni, amelyet a Ptk. hatálybalépését követően kötött zálogszerződéssel alapítottak, illetve amely törvényes zálogjogként a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett.

[25] A perbeli önálló zálogjog vonatkozásában a fenti jogszabály alapján alkalmazandó régi Ptk. 269. § (1) bekezdése szerint zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult - a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig - kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést. A (3) bekezdés első mondata értelmében az önálló zálogjog átruházható. A régi Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján a jogosult követelését szerződéssel másra átruházhatja (engedményezés). A régi Ptk. 329. § (1) bekezdése szerint az engedményezéssel az engedményes a régi jogosult helyébe lép, és átszállnak rá a követelést biztosító zálogjogból és kezességből eredő jogok is.

[26] A Kúria Kfv.III.37.139/2017/10. számú hasonló ügyben hozott ítéletében kifejtettek alkalmazásával megállapítható, hogy régi Ptk. 269. §-a alapján az önálló zálogjog lényege, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terheli, vagyis nem kapcsolódik az alapügylet tárgyát képző követeléshez. Ezt az álláspontot tükrözi a Pfv.I.21.934/2016/5. számú egyedi döntés is, amely az önálló zálogjog kapcsán rögzítette, hogy „az önálló zálogjog - szemben más zálogjogokkal - biztosítékként kiköthető, azonban ebben az esetben sem járulékos jellegű: az sem szükséges, hogy egy alapügyletthez kapcsolódjon, de ha mégis kötelmi jogviszony áll mögötte, közömbös, hogy az önálló zálogjog alapítását ennek a biztosítására szánták-e. A zálogkötelezettség ez esetben nem járulékos mellékkötelezettség, hanem maga a főkötelezettség. Az önálló zálogjog alapítása szempontjából a követelés léte vagy nemléte közömbös, mert akár létezik követelés, akár nem, ez a zálogjog csak úgy alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes

követelés nélkül (vagyis: személyes kötelezettségre tekintet nélkül) terhelje. (...) Abból, hogy az önálló zálogjog nem kapcsolódik a követeléshez, így nem osztja valamely követelés sorsát, következik az önálló zálogjog egyik legfontosabb tulajdonsága: önmagában (a követeléstől függetlenül) is átruházható."

[27] A fenti eseti hivatkozás alapján az is megállapítható, hogy szemben a felperesi hivatkozással az ingatlant terhelő jelzálogjog is lehet önálló zálogjog tárgya.

[28] A régi Ptk. 269. § (3) bekezdése az önálló zálogjog átruházásához továbbá nem követeli meg a zálogkötelezett hozzájárulását, pusztán annyit rögzít, hogy a zálogkötelezett jogait és kifogásait a zálogjog megszerzőjével vagy ennek jogutódjával szemben érvényesítheti.

[29] A fentiek alapján téves a felperesnek az a vélekedése, hogy az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kellett volna az önálló zálogjog átruházásának hatályosulását, akárcsak eljárása felfüggesztése útján is. Az Inytv. 37. § (1) bekezdésre való hivatkozás, miszerint a bejegyzéshez az alapul szolgáló okiraton, bejegyzési, feljegyzési kérelemen, illetőleg bejegyzési, feljegyzési engedélyen felül, ha jogszabály előírja, meghatározott hatósági engedély (jóváhagyás), illetve igazolás szükséges - ugyancsak megalapozatlan. Az önálló zálogjog bejegyzéséhez ugyanis a fentiek szerint nincs szükség sem a zálogkötelezett részéről történő bejegyzési engedélyre, sem külön hatósági jóváhagyásra.

[30] Hivatkozással a Kfv.III.37.139/2017/10. számú döntésre egyezően állapítható meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív hatóság, a hozzá benyújtott okiratok vizsgálata alapján jár el és hoz döntéseket. Az Inytv. 32. §-a alapján azt vizsgálhatja, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok megfelelnek-e az előírt alaki és tartalmi követelményeknek. Az egyes ügyek elbírálása során azok polgárjogi vonatkozásait nem vizsgálhatja, nem értékelheti, azok jogi konzekvenciáit eljárásában nem vonhatja le. Az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzési kérelem benyújtásakor az önálló zálogjog be volt jegyezve az O. Bank Nyrt. javára. Az átruházási szerződés egyebek között erre vonatkozott, megfelelt az Inytv. 32. §-a szerinti alaki és tartalmi követelményeknek, ezért az ingatlanügyi hatóság jogszerűen járt el az átruházás bejegyzése során.

[31] Összefoglalva, az önálló zálogjog ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez - ha a jogszabályi feltételeknek a kérelem megfelel - nincs szükség sem a zálogkötelezett részéről történő bejegyzési engedélyre, sem külön hatósági jóváhagyásra, sem pedig az ezek alapjául szolgáló zálogjogi viszonytal kapcsolatos jogvitával

összefüggésben a bejegyzési eljárás felfüggesztésére. A Kúria hangsúlyozza, hogy ezen megállapítása kizárólag a régi Ptk. alapján megítélendő jogviszonyokra vonatkozik. A Ptk. az engedményezést új dogmatikai alapokra helyezte.

- [32] Mindezek alapján a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a Kúria azt hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (2) bekezdése alapján a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

- [34] Az alperes képviselőjét szervezeti képviselő látta el, ezért részére költség nem került megállapításra. Az alperesi beavatkozónál a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség viselésére a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 75. § (2) bekezdése, 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles.

- [35] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerinti le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 75. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a pervesztesnek minősülő felperes viseli. Mivel az ily módon megállapításra kerülő 70 000 (hetvenezer) forint illetékösszeget a felperes előzetesen leróta, további illetékfizetési kötelezettsége az eljárás során nem keletkezett.

- [36] A további felülvizsgálat lehetőségét a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. október 1.

**Dr. Balogh Zsolt s.k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s.k.
előadó bíró, Dr. Kiss Árpád Lajos s.k. bíró**