

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.721/2019/6.

A tanács tagjai: . Puskás Péter a tanács elnöke
 . Csiki Bence előadó bíró
 . Csesznok Judit Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Halász Tamás kamarai jogtanácsos

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű

Az alperesek képviselője: Leszkoven Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Leszkoven László ügyvéd

A per tárgya: jelzálogjog bejegyzése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Ítéltőtábla
 Pf.I.20.035/2019/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Törvényszék
 13.P.21.214/2018/8.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy külön felhívásra fizessenek meg az államnak 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes pénzintézetnek kölcsönszerződésből, illetőleg bankgarancia-szerződésből fakadó követeléseai álltak fenn az S. Kft.-vel szemben. A felperest megillető követelések biztosítékaul 2008. május 6-án a felperes mint zálogjogosult, az I. rendű alperes mint zálogkötelezett és a II. rendű alperes mint haszonélvezeti jogosult keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötöttek. A szerződéssel 160.000.000 forint keretösszeg erejéig jelzálogjogot alapítottak az I. rendű alperes tulajdonában álló és 1/2 részben a II. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt m-i, 765/35 helyrajzi szám alatti ingatlanra. Az ingatlant az O. Nyrt. zálogjoga és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. A szerződést teljes bizonyító erejű magánokiratba és közjegyzői okiratba foglalták. Az O. Nyrt. a 2008. május 23-án kelt nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy az őt megillető zálogjog ranghelyét követő ranghelyen a felperes zálogjogát is bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
- [2] A felperes végrehajtási eljárást kezdeményezett az I. rendű alperessel mint adóssal és zálogkötelezettel szemben, a végrehajtási eljárást a bíróság jogerős ítéletével megszüntette, arra való hivatkozással, hogy a keretbiztosítéki jelzálogszerződést magában foglaló közjegyzői okirat nem minősül közokiratnak.
- [3] Az I. rendű alperes által a felperessel szemben a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt indított perben meghozott jogerős ítéletével a bíróság kötelezte a felperest, a javára bejegyzett jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlésének tűrésére és a törlés felől rendelkezett.
- [4] Az O. Nyrt. a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelését a III. rendű alperesre engedményezte, ezért a jelzálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat átjegyezték a III. rendű alperes javára. A III. rendű alperes megtagadta a hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlanra az őt megillető zálogjogot követő rangsorban bejegyezzék a felperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes módosított kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogát 160.000.000 forint kölcsönösszeg és járulékai erejéig a III. rendű alperest megillető zálogjogot követő ranghelyen a perbeli ingatlanra vonatkozóan jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság pótolja ítéletével a III. rendű alperes hiányzó jognyilatkozatát a zálogjog

ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Kérte továbbá az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését a jog bejegyzése iránt. Keresetét arra alapította, hogy az S. Kft.-vel szembeni követelését érvényes jelzálogjog-szerződéssel biztosította, az okirat pedig magánokiratként az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas. Ehhez a korábbi ranghelyen álló elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja, a III. rendű alperes jogelődje már hozzájárult és ez a jogutód III. rendű alperesre is kihat.

- [6] Az alperesek ellenkérelmükben elsődlegesen kérték a per megszüntetését, arra való hivatkozással, hogy a keresetlevél alaki hiányosságban szenved, továbbá a felperesnek az igényét nem bírósági, hanem közigazgatási eljárásban kellene megkísérelnie érvényesíteni. Másodlagosan kérték a kereset elutasítását, arra való hivatkozással, hogy az I. rendű alperes nem vállalt szerződéses kötelezettséget arra, hogy beszerzi a III. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát, a II. rendű alperes pedig csupán haszonélvező, így nem kötelezhető tűrésre. A III. rendű alperest a megváltozott ingatlan-nyilvántartási állapot folytán nem köti az engedményező által korábban tett nyilatkozat és az engedményezéssel csak a követelés szállt át az engedményesre, az nem minősül teljes jogutódlásnak.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az O. Nyrt. által tett egyoldalú nyilatkozat az engedményezés megtörténtét követően nem köti az engedményest és nincs olyan jogszabály, amely kötelezné a hozzájáruló nyilatkozat megadására a III. rendű alperest.
- [8] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alpereseket annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanra a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ranghelyét követő ranghelyre, a felperest megillető jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Megkereste az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságot a felperest megillető zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [9] A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes keresetének elbírálása polgári peres útra tartozik. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: új Ptké.) 46. §-ra tekintettel alkalmazandó, a Polgári

törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) 5:32. § (1) bekezdéséből, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 28. § (3) bekezdéséből következően, az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző zálogjog a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 262. § (1) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a jogosult hozzájárulása szükséges. Ezt az elidegenítési és terhelési tilalom korábbi jogosultja már megadta, ezen nyilatkozat - amely az Inytv. 32. § (1) bekezdés f) pontjából következően is dologi hatállyal bír - feltétlen és visszavonhatatlan jellegű, nem veszti hatályát azon okból, hogy a felperes zálogjogának bejegyzése alapjául szolgáló közjegyzői okiratról jogerős bírósági határozattal azt állapították meg, hogy nem minősül közokiratnak. A nyilatkozat hatálya kiterjedt a III. rendű alperesre is. Az engedményezési szerződés alapján az engedményes az új Ptk. 6:193. § (2) és (3) bekezdéséből következően nem szerezhethet több jogot, mint amennyit az engedményező reá engedményezett, az engedményező a követelést, és az azt biztosító jogokat csak olyan tartalommal ruházhatja át az engedményesre, mint amilyennel maga is rendelkezett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen kérték az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezését és az eljárás megszüntetését, arra való hivatkozással, hogy a felperes kérelmének elbírálása közigazgatási eljárási útra, illetve végső soron közigazgatási peres útra tartozik, ezért a polgári peres bíróság nem rendelkezik hatáskörrel annak elbírálására. Hivatkoztak a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdés b) pontjának, a 240. § (1) bekezdésének és az Inytv. 9. § (1) bekezdésének megsértésére. A felperes már megkísérelte az igényét közigazgatási eljárásban, illetve ezt követően a közigazgatási perben érvényesíteni, azonban az ingatlanügyi hatóságok a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelmét - a III. rendű alperes hozzájárulásának hiányában - elutasították, amely határozatokat a közigazgatási bíróság is jogszerűnek talált.
- [11] Másodlagosan kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Álláspontjuk szerint az O. Nyrt. által tett hozzájáruló nyilatkozat nem köti a III. rendű alperest, annak hatálya nem terjedt ki a III. rendű alperesre, mivel az elidegenítési és terhelési tilalom ugyan dologi jogi jogintézmény, azonban a hozzájáruló nyilatkozat nem bír dologi hatállyal, a tilalom jogosultja nem bejegyzési engedélyt ad ki, hanem csupán hozzájárul a bejegyzéshez. A perbeli esetben a korábbi

jogosult által tett nyilatkozatot a felperes már felhasználta annak érdekében, hogy zálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, azonban a zálogjogának törlését követően ezen hozzájárulás ismételten nem használható fel, jogi hatása egy konkrét, már lezajlott hatósági eljáráshoz kapcsolódott. A perbeli elidegenítési és terhelési tilalom joghatásai tekintetében az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A jelzálogjog bejegyzése iránti eljárásban az aktuális ingatlan-nyilvántartási állapotot lehet figyelembe venni, míg az ingatlan-nyilvántartásban immáron nem szereplő korábbi jogosult által tett nyilatkozatot figyelmen kívül kell hagyni. Az engedményező nem korlátozott jogokat ruházott át a III. rendű alperesre, erre vonatkozóan adatok sem merültek föl a peres eljárásban. Az alperesek bármelyik kérelem teljesítése esetén kérték az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését a per tárgyát képező zálogjog törlése iránt.

- [12] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását és az alperesek perköltségben való marasztalását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [14] Az eljárt bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és a másodfokú bíróság abból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal és azok indokaival lényegében a Kúria is egyetértett. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [15] Mind a 2014. március 15. napja előtt hatályban volt Inyvtv. 30. § (1) bekezdése, mind a 2014. március 15. napja után hatályban lépő új Ptk. 5:178. § (3) bekezdése lehetővé teszi, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául bírósági ítélet szolgáljon. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság eljárása alapvetően regisztratív jellegű, amely lényegében azt jelenti, hogy a hatóság - a jogszabályban írt hiánypótlási eseteket kivéve - bizonyítást nem folytathat le, mert nyilvántartást vezet, és ha a feleknek a jogviszonyukkal kapcsolatban vitájuk merül fel, annak eldöntése nem tartozhat az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe. A vitás kérdések eldöntése az általános hatáskörű, polgári bíróság feladataihoz tartozik (Kúria Kfv.III.37.269/2011/4.).
- [16] A földhivatalnak azt kell vizsgálnia, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, tehát alkalmas-e a bejegyzésre (LB Kfv.IV.38.163/2010/6.). Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás magából az okiratból indul ki, annak

tartalmi, alaki hiányossága vagy esetleges kétely felmerülése esetén bizonyításra - a nyilvánvaló eseteket leszámítva - a hatóságnak nincs hatásköre, ezért amennyiben azt észleli, hogy a bejegyzési kérelem elidegenítési és terhelési tilalomba ütközik, a bejegyzési kérelmet nyilvánvaló érvénytelensége (semmissége) miatt köteles elutasítani. (Kúria Kfv.III.37.801/2012/4.) Vitás esetekben csak a bíróság jogosult a megállapodás érvényességét érintő kérdés eldöntésére (LB Kfv.III.37.186/2008/6.), mivel sem az ingatlanügyi hatóság, sem a közigazgatási bíróság nem jogosult a szerződés érvényességét illető megállapítás megtételére. Ez olyan kérdésnek tekintendő, aminek eldöntése a szerződést kötő felek közötti magánjogi jogvita keretében a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. Az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv, kizárólag azt vizsgálhatja, hogy az eljárására vonatkozó jogszabályi előírások mentén a bejegyzési kérelem teljesíthető-e, figyelemmel az annak alapjául szolgáló okirat tartalmi, alaki megfelelőségére (Kúria Kfv.VI.37.243/2012/4.).

- [17] A szerződés érvénytelensége, és az, hogy a szerződés alapján van-e mód a jogváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére, egymástól különböző jogi kategóriák. Ebből következően az, hogy a szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan, még nem feltétlenül jelenti azt, hogy érvénytelen is (Kúria Pfv.VI.20.448/2013.).
- [18] A felperes azon kérelmét, hogy jelzálogjogát - annak törlését követően - jegyezzék vissza az ingatlan-nyilvántartásba, elutasította az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság és ezt a határozatot a közigazgatási bíróság sem találta jogszabálysértőnek. Ezen eljárások során azonban kizárólag azt vizsgálták és vizsgálhatták, hogy a felperes bejegyzés iránti kérelme alaki értelemben megfelel-e a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, annak megítélése, hogy a bejegyzés iránti kérelem alapjául szolgáló szerződés, jogügylet érvényes-e, avagy sem, illetve érvényessége esetén alkalmas-e arra, hogy a szerződésben foglalt jogokat az ingatlan-nyilvántartáson átvezessék már polgári peres útra tartozik, ezért az alperesek eljárás megszüntetésére irányuló kérelme nem volt megalapozott.
- [19] Az Inyvtv. 29. §-a értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jogok bejegyzésének teljes bizonyító erejű magánokirat alapján is helye van, a felperes által becsatolt keretbiztosítéki jelzálogszerződésről szóló okirat pedig megfelelt azon alakiságoknak, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükségesek.
- [20] A felperes zálogjogának régi Ptk. 262. §-ának (1) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükség volt az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett elidegenítési és

terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulására is, amelyet az O. Nyrt. már megadott. Az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulásával az ingatlanra utóbb alapított jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető (LB Gfv.I.30.115/1999).

[21] Az új Ptké. 46. §-a alapján az elidegenítési és terhelési tilalom joghatásai tekintetében az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, amelynek oka az, hogy az új Ptk. szabályai a kötelezettre nézve kedvezőbbek azáltal, hogy a tilalomba ütköző szerződés immáron nem válik semmissé, csupán hatálytalan azzal szemben, akinek jogát a tilalom biztosítja. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a régi Ptk. hatálya alatt tett nyilatkozatok joghatása úgymond elenyészett volna.

[22] A III. rendű alperes az engedményezési szerződés útján az engedményező helyébe lépett, ezért reá szálltak át a követelést biztosító zálogjogból eredő jogok is. Az engedményezés ugyan nem jelent általános jogutódlást (Kúria Pfv.VI.21 975/2001/3.), de azt eredményezi, hogy az engedményező által, az engedményezést megelőzően, az engedményezett követeléssel és az azt biztosító mellékkötelezettséggel kapcsolatosan tett nyilatkozatok kötik az engedményest. Az elidegenítési és terhelési tilalom korábbi jogosultja dologi hatállyal bíró, vissza nem vonható nyilatkozatával már hozzájárult a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, ezért azt jogutódja, a III. rendű alperes sem vonhatja vissza. A hozzájáruló nyilatkozat nem egy bizonyos ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárás lefolytatásához került kiadásra - amelynek befejezését követően a nyilatkozat hatálytalanná válik - hanem az a továbbiakban már korlátozások nélkül köti a tilalom jogosultját, illetve jogutódjait. A felperes tehát a perbeli szerződésen alapuló jelzálogjogának a bejegyeztetéséhez már korábban megkapta a hozzájáruló nyilatkozatot, így nem kell újabb ilyen tartalmú nyilatkozatot beszereznie a jogutódtól.

[23] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, figyelemmel annak helyes indokaira is, a Pp. 424. §-ának (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[24] Az alperesek a Pp. 405. §-ának (1) bekezdése és Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes jogtanácsosi munkadíjból eredő felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni, amelynek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 4. §-a (1) bekezdésének a) pontja, illetve 3. §-a (2) bekezdésének c) pontja és (5) bekezdése szerint, a

hivatkozott rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapított meg, figyelemmel a felülvizsgálati eljárás során kifejtett jogtanácsosi tevékenységre.

- [25] A felülvizsgálati eljárásban az I. és II. rendű alperesek teljes költségfeljegyzési jogban, míg a III. rendű alperes az illeték megfizetésére kiterjedő részleges költségfeljegyzési jogban részesült. Az alperesek a Pp. 405. §-ának (1) bekezdése és Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó Pp. 102. §-ának (1) bekezdése és a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek ezért az állam által előlegezett eljárási illeték megfizetésére.
- [26] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, azt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért határozatát tárgyaláson kívül hozta meg.
- [27] Az ítélettel szemben a Pp. 407. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. január 21.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csiki Bence s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző