

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Hortoványi András ügyvéd által képviselt Kft. I. rendű, és a Kft. II. rendű felperesnek a Pest Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2009. október 20. napján kelt 9.K.26.881/2009/5. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 26.881/2009/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek egyetemlegesen 30.000 /harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű felperes tulajdonát képezte a szentendrei 1103 m² nagyságú ingatlan.

2008. november 13-án a II. rendű felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be a Szentendrei Földhivatalhoz ezen ingatlanra vonatkozóan, amelyhez csatolta a Budapesten, 2008. november 12-én kelt, az I. rendű felperes - mint eladó - és a II. rendű felperes - mint vevő - között létrejött adásvételi szerződést, Cs. I-né ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, cégbejegyzési eljárásban benyújtott aláírás-mintáját, illetőleg a Kft. web-oldaláról kinyomtatott, cégadatokat tartalmazó iratot.

Az elsőfokú közigazgatási szerv hiánypótlást bocsátott ki, amelyben kérte egyrészt az eladó és a vevő részéről az eredeti, vagy közjegyző által hitelesített cégbíróági végzés és aláírási címpéldány becsatolását, vagy nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy

a korábban benyújtott igazolások óta a cégszolgálatok és képviselői jogosultság tekintetében változás nem történt, másrészt az igazgatási, szolgáltatási díj megfizetését, illetve annak igazolását.

2009. január 13-án az eljáró ügyvéd igazolta a díj megfizetését, valamint csatolta a vevő cég IMR elektronikus cégszolgálat által kiállított cégkivonatát.

Az elsőfokú közigazgatási szerv 2009. január 14-én kelt hiánypótlási felhívásában ismételten felhívta a vevőt az aláírási címpéldány becsatolására.

2009. február 1-jén érkezett a II. rendű felperes, illetőleg a Zrt. cégmáskolata.

2009. február 16-án a felperesek képviselője előadta, hogy a szerződés 8. pontja szerint az eladó adatait a 44.950/2006. számú ügyirat tartalmazza, a cég adataiban változás nem történt. Arra hivatkozott, hogy ez megfelel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inyvtv./ 37. § /3/ bekezdésében írtaknak.

A vevő vonatkozásában csatolta a kért cégkivonatát, aláírási címpéldányával kapcsolatban a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény /a továbbiakban: Ctv./ 9. § /3/ bekezdésére hivatkozott.

Az elsőfokú közigazgatási szerv a 2009. február 17. napján kelt 30.488/2009. számú határozatával a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet elutasította, az elutasítás tényét a tulajdoni lapra feljegyezte.

A határozat ellen a felperesek fellebbezést nyújtottak be, amelynek elbírálása során az alperes a 2009. május 4. napján kelt 30.508-2/2009. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperesek keresetükben az alperes határozatának felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérték, az elsőfokú határozatra is kiterjedően.

Előadták, hogy az elsőfokú hatóság a céginformációs szolgálat által kiállított cégkivonatát teljesítésként elfogadta, pedig ezt a fajta okiratot sem lehet megtalálni az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdésében; továbbá törvénysértő a másodfokú határozat azért is, mert a fellebbezésnek az igazgatási szolgáltatási díjra vonatkozó része nem került elbírálásra, valamint a közbenső intézkedés a hiánypótlás tekintetében szintén törvénysértő. Kérte figyelembe venni, hogy kérelme mellékleteként a 2008. június 13-án kelt aláírás-minta ügyvédileg ellenjegyzett példányát csatolta.

A megyei bíróság a felperesek keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában az Inyvtv. 8. §-ára, 37. § /3/ bekezdésére, a Ctv. 9. § /3/ bekezdésére hivatkozással osztotta az alperesi álláspontot, miszerint a Ctv-ben foglalt jogszabályi rendelkezések alapján az ügyvéd aláírás-minta készítésére kizárólag cégbejegyzési, illetve a cégbejegyzésre jogosult személy változtatására irányuló változás-bejegyzési eljárásban jogosult. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául csak az Inyvtv-ben meghatározott okirat szolgál, az Inyvtv. pedig kifejezetten aláírási címpéldányt ír bejegyzés alapjául szolgáló okiratként. A törvény eltérő rendelkezést nem tartalmaz; tehát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez csakis az aláírási címpéldány fogadható el.

Hangsúlyozta a megyei bíróság, hogy nem fogadható el a felperesi álláspont avonatközásban, hogy az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a céginformációs szolgálat által kiállított cégkivonatot teljesítésként elfogadta, pedig ezt a fajta okiratot sem lehet megtalálni az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdésének felsorolásában.

Hivatkozott a megyei bíróság a Ctv. 13. § /1/ bekezdésében és 12. § /2/ bekezdésében foglaltakra e körben, és leszögezte, hogy az IRM céginformációs szolgálat jogosult cégkivonat kiadására, ezért az általa kiadott cégkivonat az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdésének megfelelő közokirat.

A felpereseknek az igazgatási szolgáltatási díjra vonatkozó kifogása kapcsán kifejtette, hogy az alperes helyesen alkalmazta az Inyvtv. 91. § /8/ bekezdését, amelynek értelmében ha a törvény bejegyzést említ, ez alatt a tények feljegyzését is érteni kell.

Mindezekből következik, hogy a perbeli esetben a kérelem elutasítása tényének feljegyzése elleni fellebbezés esetén is keletkezik díjfizetési kötelezettség.

Az iratokból megállapítható, hogy a díjfizetési kötelezettségnek a felperesek eleget tettek, ezért az azzal kapcsolatos fellebbezés elbírálására már nem volt szükség.

Hivatkozott a megyei bíróság az Inyvtv. 40. § /1/ bekezdésére és a peres iratokból megállapította, hogy a II. rendű felperes jogszabály által megkövetelt cégmásolata rendelkezésre állt, azonban ismételt hiánypótlási felhívás ellenére sem csatolták a vevő képviselőjében aláíró Cs. I. aláírási címpéldányát.

Mindezek alapján helyesen járt el az elsőfokú közigazgatási szerv, amikor a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet elutasította, amit az alperes határozatával helybenhagyott.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérték; a keresetükben foglaltakat fenntartották, kérték az ingatlan-nyilvántartási hatóság utasítását a bejegyzés iránti kérelem teljesítésére.

Az igazgatási szolgáltatási díj tekintetében az elutasítás megváltoztatását, és a visszafizetés elrendelését kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdését. Előadták, hogy a 2006. évi V. törvény életbe lépésével az „aláírási címpéldány” fogalmilag megszűnt, a Ctv. 9. § „hiteles cégalaírás nyilatkozatot” (közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldány), illetve ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintát ismer.

Amennyiben a „hiteles cégalaírás nyilatkozatot” - mint közjegyzői aláírás hitelesítéssel ellátott címpéldányt - tekinti az ingatlanügyi hatóság és az elsőfokú bíróság „aláírási címpéldány”-nak, akkor azért törvénysértő az álláspontja, mert a hatályos Ctv. szerint a hiteles cégalaírás nyilatkozat kétféle lehet: a gyakorlatban elterjedt „aláírási címpéldány” fogalom az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintára is alkalmazható; a különbségtételnek törvényi indoka nincs.

Az igazgatási-szolgáltatási díj tekintetében az 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. /5/ bekezdésére hivatkoztak, amely egyértelműen kimondja, hogy csakis a bejegyzésről szóló határozat elleni fellebbezés esetén kell fellebbezési díjat fizetni.

Az eljáró szerveknek az az érvelése is súlytalan, hogy az Inyvtv. 91. § /8/ bekezdése értelmében, ahol a törvény bejegyzést említ, ott a tények feljegyzését is érteni kell.

Ez a törvényi rendelkezés az Inyvtv. keretei között érvényesül, de nem hat ki az 1996. évi LXXXV. törvény előírásainak értelmezésére; már csak azért sem, mert e törvény tételesen felsorolja a változás fogalmát, amennyiben pedig a bejegyzési kérelmet elutasítják, akkor nem jön létre változás.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

Helyesen alapozta az alperes és a megyei bíróság is döntését az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdésében foglaltakra.

Ezen jogszabályi rendelkezés - többek között - cég esetében aláírási címpéldány csatolását követeli meg.

Az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóság a vevőt hiánypótlásra szólította fel, több ízben, amelyben bejegyzésre alkalmas aláírási címpéldány benyújtásának kötelezettségét írta elő, a hiánypótlási felhívásnak azonban a vevő nem tett eleget.

Az Inyvtv. 37. § /3/ bekezdése kategorikusan fogalmaz, cég esetében aláírási címpéldány csatolását követeli meg a bejegyzési kérelem teljesíthetőségéhez.

Alaptalanul hivatkoztak arra a felperesek a közigazgatási eljárás során, valamint a perben is, hogy a Ctv. szabályai ügyvédi aláírás-minta elfogadását is lehetővé teszik.

A Ctv. 9. § /3/ bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy az ügyvéd az aláírás-mintát kizárólag cégbejegyzési (változás-bejegyzési) eljárás során jegyezheti ellen, abban az esetben, amennyiben a cég létesítő okiratát, vagy a létesítő okirata módosítását is ő készíti (szerkeszti) és jegyzi ellen, és az aláírás-minta a cégbejegyzési (változás-bejegyzési) kérelem mellékletét képezi.

Az e törvényhez fűzött miniszteri indokolás egyértelműsíti, hogy az ügyvéd aláírás-minta ellenjegyzésére kizárólag cégbejegyzési, illetve a cégbejegyzésre jogosult személyének változására irányuló változás-bejegyzési eljárásban jogosult, és az aláírás-minta elkészítésének feltétele az, hogy az a cégeljárásba becsatolásra kerüljön.

Ebből következően az ügyvéd nem jogosult cégeljáráson kívül aláírás-minta ellenjegyzésére, illetve az aláírás-mintával összefüggésben hiteles kiadmányok kiadására, az elveszett minták időközbeni pótlására.

Megalapozottan foglalt állást tehát a megyei bíróság atekintetben, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául csak az Inyvtv-ben meghatározott okirat szolgál.

Jelen esetben ez az aláírási címpéldányt jelenti, és nem pótolja, nem helyettesíti azt az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta.

Noha nem vitásan a II. rendű felperes - mint vevő - cégmásolata rendelkezésre állt, azonban többszöri hiánypótlási felhívás ellenére sem csatolta be a vevő képviselőjében aláíró aláírási címpéldányát, ezért megalapozottan tekintette a megyei bíróság a felülvizsgált alperesi határozatot e körben jogszerűnek; a hiánypótlási felhívások elmulasztására tekintettel a felperesek által kérelmezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem volt elvégezhető.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § /5/ bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló határozat ellen benyújtott fellebbezés díja 10.000 Ft.

Az Inyvtv. 91. § /8/ bekezdése értelmében ahol e törvény csak bejegyzést említ, az alatt a tények feljegyzését is érteni kell.

Ezen jogszabályi rendelkezések összevetéséből következően helyesen foglalt állást a megyei bíróság atekintetben, hogy jogszerű az alperesi álláspont, amely szerint a tény feljegyzéséről szóló határozat - a perbeli esetben a kérelem elutasítása tényének feljegyzése - elleni fellebbezés esetén is keletkezik díjfizetési

kötelezettség, tekintettel arra, hogy a bejegyzés alatt tények feljegyzését is érteni kell.

A fellebbezés díjának megállapításakor a jogszabályban nem szerepel olyan kitétel, hogy csak változás esetén kellene azt megfizetni.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperesek a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében kötelesek.

Budapest, 2010. december 1.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Patyi András sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő