

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a C. Ingatlanlízing Zrt. felperesnek a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Tolna Megyei Bíróság 2010. október 8. napján kelt 9.K.20.698/2010/3. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem, valamint a felperes által Kfv/3. sorszám alatt benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Tolna Megyei Bíróság 9.K.20.698/2010/3. számú ítéletét - az indokolás részbeni hatályon kívül helyezésével - hatályában fenntartja.

A le nem rótt 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati és 18.000.- /azaz tizennyolcezer/ forint csatlakozó felülvizsgálat eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes, mint lízingbeadó és az „A.” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint lízingbevevő, 2010. január 29. napján ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződést kötöttek, mely szerint a belterület 5856/1 hrsz.alatti ingatlant 166.464.000.- Ft lízingdíj ellenében a lízingbevevő részére lízingbe adja 96 hónapos futamidővel, mely futamidő lejártát követően az utolsó lízingdíj megfizetésével az utolsó lízingdíj-részletbe kalkulált maradványértéken megszerzi az ingatlan tulajdonjogát a lízingbevevő, és a lízingbeadó külön írásbeli nyilatkozattal öt banki munkanapon belül hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a lízingbevevőnek az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Rögzítésre került, hogy a lízingtárgy megvétele a Bank Zrt. javára alapított vételi jog gyakorlásával a felperes, mint vevő kijelölésével történt, továbbá, hogy a lízingszerződés megkötésekor a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a 41725/2009. 2009.

12. 02. számon került széljegyzésre a földhivatalnál. A felek azt is rögzítették a szerződésben, hogy a lízingszerződés alapján fennálló valamennyi fizetési és egyéb szerződéses kötelezettség maradéktalan teljesítéséig tartó időtartamra történő tulajdonjog fenntartásával kötik meg a szerződést. Ennek megfelelően a felek a lízingszerződés aláírásával hozzájárulnak a lízingtárgy vonatkozásában a lízingbevevő javára szóló tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez /az 5. számú melléklet 10. oldal teljesítésre vonatkozó része, a szerződés utolsó előtti oldalának tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése fejezet/.

A lízingszerződés I. pontja a lízingszerződés célját akként határozta meg, hogy a lízingbeadó az ingatlant a lízingbevevő megbízása szerint a lízingszerződésben meghatározott eladótól megvásárolja kizárólag azzal a céllal, hogy azt a lízingbevevőnek a lízingszerződésben meghatározott feltételekkel rendeltetésszerű használatra lízingbe adja, illetve a lízingszerződésben meghatározott futamidő végén, illetőleg azt megelőzően bizonyos feltételek bekövetkezése esetén a lízingbevevő az ingatlan tulajdonjogát megszerezze /Általános szerződési feltételek I. pont/.

A felperes a Körzeti Földhivaltól /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ 2010. február 10. napján kérte a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének a lízingbevevő javára történő feljegyzését az érintett ingatlan vonatkozásában.

Az elsőfokú hatóság a felperest hiánypótlásra hívta fel, mert a lízingszerződés szerint a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az adásvételi szerződés, ezért kérte azt pótolni.

A felperes a hiánypótlásnak nem tett eleget. Kifejtette, hogy a mellékletét képező adásvételi szerződés az ingatlan eredeti tulajdonosa, mint eladó, és felperes, mint vevő között létrejött szerződést takarja, mely a földhivatalnál megtalálható tulajdonjog bejegyzési kérelem mellékleteként. A felperes és a lízingbevevő közti adásvételi szerződést maga a lízingszerződés tartalmazza.

Az elsőfokú hatóság 31204/2010. számú határozatával a kérelmet elutasította. Kifejtette, hogy a felperest hiánypótlásra hívta fel, mely hiánypótlásnak a felperes nem tett eleget, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 40. §-ának /1/ bekezdése alapján a kérelmet elutasította. A határozat indokolása kitért arra, hogy a felperes hiánypótlásban adott válaszában hivatkozott iktatószám, miszerint az alatt megtalálható a kért adásvételi szerződés, nem létezett. A felperes tulajdonszerzéséhez kapcsolódó dokumentumok nem voltak fellelhetők.

Kitért arra, hogy a hatóság a felperes és a lízingbevevő közti adásvételi szerződést kérte be, és a becsatolt lízingszerződés tulajdonjog bejegyzési engedélyt a lízingbevevő javára nem tartalmazott.

A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Megállapította, hogy a bejegyzési engedélyt már a földhivatalhoz történő benyújtáskor tartalmaznia kell az okiratnak, és nyilatkozni kell arról, hogy legfeljebb az okirat földhivatali benyújtását követő hat hónapon belül ezt az engedélyt megadja. Mivel ez a lízingszerződés konstrukciójában nem volt lehetséges, és ilyen bejegyzési engedély hiányzott, ezért az Inytv. 39. § /3/ bekezdésének f/ pontjában foglalt feltétel nem teljesült.

Emellett a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése azért sem volt lehetséges, mert a lízingszerződés, annak megkötésekor az ingatlan használatba adására, nem pedig a tulajdonjog átruházására irányult, és nem biztos az, hogy az arra jogosult lízingbevevő a futamidő végén él az őt megillető joggal, azaz csak feltételes tulajdonszerzésről van szó.

Másodlagosan azzal is érvelt, hogy a beadvány hiányos volt azért is, mert a felperesi törvényes képviselő aláírási címpéldányát másolati formában nyújtották be, továbbá a lízingtárgy tulajdonjogának felperes általi megszerzésére vonatkozó és a lízingszerződés elválaszthatatlan részét képező szerződések, nyilatkozatok nem kerültek csatolásra.

A felperes keresetében előadta, hogy a csatolt lízingszerződés és annak csatolt mellékletei teljesíti az Inytv.-ben foglalt feltételeket, így a lízingszerződés tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére vonatkozó része az érdekeltek megállapodásának minősül, amely a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatának tekinthető. A jelen esetben zártvégű pénzügyi lízingről van szó, a szerződésből egyértelműen kiderül, hogy az utolsó részlet megfizetésével automatikusan átszáll a tulajdonjog a lízingbevevőre, tehát itt nincs választási joga a lízingbevevőnek, ennél fogva tartalmazza az adásvételi szerződés azon elemeit, amely a tulajdonjog lízingbevevő részére történő bejegyzéséhez szükséges a tulajdonjog fenntartás tényének bejegyzése mellett.

A Tolna Megyei Bíróság az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte. Kifejtette, hogy a pénzügyi lízingszerződés alapján tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető fel, mert a szerződés megkötésével a tulajdonjog nem száll át a lízingbevevőre, az csak az utolsó lízingdíj megfizetésével szerzi meg. A

lízingbevevő helyzete a haszonbérlet jogállásához áll közel, az adásvétel létrejötte feltételes, így a tulajdonjog fenntartás kikötése nem értelmezhető. Amennyiben ugyanis ez megtörténne, akkor az ingatlan-nyilvántartási adatokból az tűnne ki, hogy a tulajdonos és az akinek a javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét feljegyezték ugyanaz a személy. A lízingszerződés dogmatikai lényege nem teszi lehetővé, hogy az alapján a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre.

Ugyanakkor az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 23/A. § /1/ bekezdésének b/ pontja értelmében a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozó az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított két éven belül, ha eladja az ingatlanát, illetve a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja, akkor az illeték csak a forgalmi érték 2 %-a, ezt azonban a /6/ bekezdés szerint a pénzügyi lízing esetén a tulajdonjog fenntartással történő vétel tényének feltüntetésével igazolni kell. A felperes a perben úgy nyilatkozott, hogy annak érdekében, hogy az Itv. 23/A. §-ának /1/ bekezdése szerinti 2 %-os kedvezményes illetéket igénybe vehesse, nyilatkozatban vállalta, hogy az ingatlant a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja. A tulajdonjog fenntartásos eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését pedig azért kérte, hogy a Itv. 23/A. § /1/ bekezdésében foglaltak megtörténtét a /6/ bekezdésben meghatározott módon igazolni tudja.

A bíróság álláspontja szerint az Itv. és az Inyvtv. ezen rendelkezései között kollízió áll fenn, és figyelembe véve az Alkotmánybíróság 14/1993./III.9./ számú határozatát, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 1. §-ának /4/ bekezdését is, megfelelő eljárás a jogbiztonságról és a jóhiszeműen szerzett jogok védelmére tekintettel az lett volna, ha a két jogszabály közti nyilvánvaló ellentmondás ellenére a felperes javára értelmezi a jogszabályokat az alperes, és elrendeli a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az Itv. 23/A. §-ának /6/ bekezdése alapján. Megjegyezte, hogy nem vitás, hogy az Itv. 23/A. §-ának /6/ bekezdése a tulajdonjog fenntartással történő vételt és nem az Inyvtv. 17. §-a szerinti tulajdonjog fenntartással történő eladást ismeri, azonban a jogszabályok helyes értelmezése az, hogy itt ugyanarról az esetről van szó. A jogbiztonság elvét sértené, ha az Itv. a kedvezményes illeték feltételeként olyan tény feljegyzését követelne meg, amely az Inyvtv. alapján nem jegyezhető be.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és felperes keresetének elutasítását. Előadta, hogy alperes az eljárása során az Inytv. szabályait és nem az Itv. szabályait alkalmazza, nem is kell az Itv. szabályait alkalmaznia, és ebből kifolyólag az Itv. szabályai alapján nem hozhatott döntést. Az pedig az ítéletből is megállapítható, hogy az Inytv. szabályai alapján nincs mód a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének bejegyzéséhez a perbeli lízingszerződés alapján.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy kéri az ítélet indokolásának megváltoztatását, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint van lehetőség az Inytv. alapján is tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének bejegyzésére a lízingszerződés alapján, mert egy zártvégű pénzügyi lízingről van szó, mely esetben az adásvételi szerződés olyan elemeit tartalmazza a szerződés, amely alapján nem tekinthető feltételesnek az adásvétel, hanem az egy részletfizetéses adásvételhez hasonlít. A kettő között ebből a szempontból különbség nem tehető.

Jogszabálysértésként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 368. § /1/ bekezdésének és az Inytv. 17. § /1/ bekezdés r/ pontjának megsértését jelölte meg.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme teljes egészében alapos. Az alperes felülvizsgálati kérelme nagyobb részben alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az eljáró bíróság részben tévesen állapította meg az irányadó tényállást és abból téves jogi következtetéseket vont le, noha az ítéleti döntés - a megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatását bele nem értve - érdemben helytálló volt.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy jogerős ítélet tévesen rögzítette tényállásában, hogy a felperes a tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel tényének feljegyzését a felperes javára kérte. Ahogy az az alperesi határozat tényállásban is helyesen szerepel, a felperes a lízingbevevő javára kérte a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését. Ez a tényállási hiba önmagában hibássá tette az eljáró bíróság dogmatikai élű érvelésének azon részét, amely a tulajdonos és a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének jogosultja közti azonosság alapján próbálta bemutatni azt, hogy tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye zártvégű pénzügyi lízing szerződés alapján nem jegyezhető fel.

Az eljáró bíróság ettől függetlenül helyesen járt el, amikor annak eldöntését, hogy zártvégű pénzügyi lízingszerződés alapján mód van-

e tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére a polgári jogi dogmatikai érvelés alapján próbálta meg tisztázni. E körben azonban a Legfelsőbb Bíróság nem értett egyet az eljárt bíróság következtetéseivel.

A tulajdonjog fenntartásának jogi tartalma egyfelől a vevővel szemben az átruházott dolog vagy jog tovább eladásának és megterhelésének tilalmát, másfelől a fizetéssel késedelmes vevővel szemben az eladónak a szerződéstől való elállás jogát foglalja magában.

Az ingó dolgok tekintetében a Ptk. 117. §-ának /2/ bekezdése értelmében a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges.

A magyar jogirodalomban általánosan elfogadott az az álláspont, mely szerint a tulajdonjog átruházását megalapozó adásvételi szerződés maga feltétlen, azonban a tulajdonátszállás feltételes, ami a jogátszállást eredményező traditio feltételhez kötését jelenti. Az ügylet már minden elemében kész /perfekt/, csupán a tulajdonjog átszállás az, ami időben eltolódik, mert az érvényesen létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó tradíció teljes joghatásának beállta halasztó feltételhez kötött. A tulajdonjog-fenntartás intézményét tárgyaló szerzők között messzemenő egyetértés fedezhető fel abban, hogy a tulajdonjog-fenntartással eladó a feltétel beálltaig az eladott és átadott dolog tulajdonosa marad. Az eladó ezt a tulajdont - nem pedig a „felfüggesztő feltételhez kötött tulajdont” - csak a vételár teljes kiegyenlítésének feltételével ruházza át. A tulajdonátszállás feltételhez kötését már magának az - egyébként feltétlen - adásvételi szerződésnek kell tartalmaznia.

A felek tehát a Ptk. 368. § /1/ bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartással az adásvételi szerződésben a tulajdonjog átszállását kötik feltételhez és nem magát az adásvételi szerződést. A konstrukció lényege tehát, hogy az eladó már megtett minden, a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges nyilatkozatot, a rendelkező ügylet is megkötöttet, csupán a tulajdonátszállás nem következett még be /vö. hiányos szukcesszív tényállás/.

Ingatlanok tulajdonjog-fenntartás melletti eladása esetében a jogi helyzet összetettebb. A Ptk. 117. §-ának /3/ bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházásához - általános érvényű szabályként - az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen kívül a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Ingatlan esetében ugyanis a tulajdonátruházási kötelezettség nem merül ki a dolog átadásában - sőt, az átadás /birtokba bocsátás/ helyesen nem a tulajdonszerzés feltétele, hanem már a teljesítés körébe eső kérdés /szemben a Ptk. 117. § /2/ bekezdésének az ingókra vonatkozó szabályával/ -, mert az ingatlant

„telekkönyvileg” is szolgáltatni kell. Ez a „telekkönyvi” szolgáltatás a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat, a bejegyzési engedély megadásában áll. Ezt a követelményt az Inyvtv. 29. §-ának rendelkezése is megfogalmazza.

A tulajdonjog-fenntartás melletti adásvétel esetében az Inyvtv. 17. § /1/ bekezdésének r/ pontja, valamint Inyvhr. 4. § /2/ bekezdésének m/ pontja szerint csak a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye kerül a jogilag releváns tények közé feljegyzésre, a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez külön nyilatkozatra van szükség /ez a bejegyzési engedély/, melyet az eladó a kötelező ügyletben, az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettsége alapján köteles kiadni. Sem az említett polgári anyagi jogi, sem az eljárásjogi szabályok nem ismerik el a vevő ipso iure bekövetkező tulajdonszerzését /bejegyzési engedély hiányában a vevő hiába is igazolja a vételár megfizetését, a hiányzó hozzájáruló nyilatkozat bizonyítással a földhivatali eljárásban nem pótolható/.

Ezért az ingatlanok tulajdonjog-fenntartás melletti eladása esetében a tulajdonszerzési folyamat sajátosan „lépcsőzetessé” válik: az említett szabályok szerint elsőként csupán a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye kerül feljegyzésre, melyhez képest a tulajdonjog átszállását eredményező traditio - vagyis az eladó tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata és annak a földhivatalhoz való benyújtása - később, külön történik meg. Az ingatlanok tulajdonjog-fenntartás melletti adásvétele esetében a vevői váromány nem dologi váromány: a feltétel beállításával - a szukcesszív tényállás hiányzó elemének /a vételár kiegyenlítése/ beálltával a vevő automatikus tulajdonszerzése nem következik be.

A tulajdonjog-fenntartás ingatlan eladásakor eleve nem az eladó, hanem a vevő jogi pozícióját biztosítja. Egyértelműen alátámasztja ezt az a tény, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye a vevő javára kerül feljegyzésre. A feljegyzés célja, hogy rögzítse, mintegy „konzerválja” az ingatlan-nyilvántartási állapotot a vevő javára és érdekében. A jogalkotó ezt a célt egyrészt az Inyvhr. 32. § /3/ bekezdésének rendelkezésén keresztül éri el, mely kimondja, hogy a bejegyzési engedély alapján a tulajdonjog-fenntartással vevő /esetleges jogutódja/ javára a tulajdonjogot a tulajdonjog-fenntartás tényének feljegyzése rangsorában kell bejegyezni, másrészt rögzíti, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének a hatálya megegyezik a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom hatályával /Inyvhr. 32. § /2/ bekezdés/. Ezért ez az előzetes ranghelybiztosítás egyik alapesetének is tekinthető.

A fentiekből egyértelműen adódik az a következtetés, hogy a feljegyzés elsősorban a vevő érdekében történik meg, míg az eladót ingatlan adásvétel esetében nem a tulajdonjog-fenntartás kikötése,

hanem a bejegyzési engedély visszatartásának joga biztosítja, vagyis a kötelmi kötelező ügyletben /az adásvételi szerződésben/ rögzített az a jogi lehetőség, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez tulajdonjog-fenntartás melletti adásvétel esetében is elengedhetetlenül szükséges bejegyzési engedélyt csak a szerződésszerű teljesítés esetében adja ki.

Ettől az esettől lényegesen különbözik az Inytv. 39. § /3/ bekezdésének f/ pontja szerinti rendelkezés, amely a tulajdonjog fenntartás nélkül intézményesítve teszi lehetővé a bejegyzési engedély visszatartását és ezzel egyfajta tulajdonjog-fenntartást valósíthatnak meg a felek anélkül, hogy a szerződésükben a Ptk. 368. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartásban kellene megállapodniuk. E konstrukció lényege, hogy a szerződésben a felek az ingatlan tulajdonjogának átruházása mellett rögzíthetik, hogy a bejegyzett tulajdonos eladó a bejegyzési engedélyt később, egy meghatározott - ám hat hónapnál nem későbbi - időpontban külön adja meg: a vevő tulajdonjogának szerződés szerinti bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat megadásának feltétele pedig a vételár hiánytalan megfizetése.

Ezért téves volt az alperesi határozat Inytv. 39. § /3/ bekezdésének f/ pontjára hivatkozása, mivel összekeveri a a tulajdonjog-fenntartás nélküli „beadvány függőben tartásának” jogintézményét a tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel tényének bejegyzésével, mely utóbbi esetben nincs hat hónapos korlát a bejegyzési kérelem benyújtása tekintetében.

Emellett a tulajdonjog-fenntartás intézményének fenti elemzéséből az is kitűnik, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel feltételhez kötött, halasztott tulajdonátszállást eredményez.

A Ptk.-ban nem szabályozott atipikus szerződésnek tekintendő a zártvégű pénzügyi lízing lényege, hogy a lízing futamideje alatt /ebből a szempontból a tulajdonjog-fenntartáshoz hasonlóan/ a lízingbe vevő által birtokba vett, használt és hasznosított dolog tulajdonjoga a lízingbeadót illeti meg, lízingbevevő a tulajdonjogot a szerződés lejártával szerezheti meg. A konstrukcióban a lízingbe adó által megtartott /visszatartott/ tulajdonjog lényegében a lízingbe vevő által fizetendő /a lízingbe adó által hitelezett/ vételár biztosítéka. Miként a tulajdonjog-fenntartás esetében az eladó a tulajdonjogot nem amiatt tartja fenn, mert attól megválni nem akar hanem azért, hogy vételár követelése biztosítást kapjon, úgy a pénzügyi lízing esetében is egyértelmű, hogy a tulajdonosi pozíció jogszerű megtartása is biztosítéki céllal történik.

A lízing-ügylet esetében a lízingbeadó által megtartott/visszatartott tulajdonjog biztosítéki szerepe a tulajdonjog-fenntartás jogi indokához hasonló. A két ügylet között

a hasonlóság abban is megmutatkozik, hogy ez a „biztosítéki tulajdon” nem a hitelező javára alapított biztosíték, hanem a jogi konstrukcióból adódóan a tulajdon-átruházási folyamatba illesztett feltételként értelmezhető /halasztott tulajdonátruházás/.

Mivel a tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel esetén is a tulajdonjog-fenntartás a tulajdonátruházási folyamatba illesztett feltétel, ezért téves azon alperesi és jogerős ítéletben kifejtett álláspont, hogy e tekintetben a két eset között bármiféle különbség lenne.

A lízinget a Ptk. nem szabályozza, ezért a lízing jogviszonyokkal kapcsolatban felmerülő problémákat a „vegyülő” - esetenként más-más dominanciájú - szerződéstípusok szabályai szerint kell megítélni és ezekre figyelemmel kell a jogvitákat rendezni. A fenti elemzést figyelembe véve kimondható, hogy a hatályos magyar jog alapján a lízingszerződésben eleve benne rejlő halasztott /az utolsó lízingdíj megfizetésével realizálódó/ tulajdonátszállásra nézve a Ptk. tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó rendelkezései megfelelően alkalmazhatóak.

Ebből pedig adódik az a következtetés, hogy ingatlanra vonatkozó zártvégű pénzügyi lízing esetén mód van a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének a lízingbevevő javára történő bejegyzésére.

A Legfelsőbb Bíróság emellett utal az Inytv. 2. §-ának /2/ bekezdésére is, amely szerint az Inytv.-ben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, tény feljegyzését csak törvény rendelheti el.

Ebből következik, hogy ha és amennyiben az eljáró bíróság okfejtése helytálló lett volna, akkor sem mondható, hogy az Inytv. és az Itv. szabályai között olyan törvényi kollízió áll fenn, amely jogértelmezéssel nem oldható fel, hiszen az Inytv. 2. §-ának /2/ bekezdése megengedi, hogy akár az Itv., mint törvény, olyan tények feljegyzését rendelje el, amelyet egyébként az Inytv. nem tesz lehetővé.

Ezért bár abban igaza van alperesnek, hogy az Inytv. és az Itv. törvényi kollíziója esetén önmagában a jogerős ítélet által megjelölt jogszabályok és az Itv. szabályai alapján - mellőzve az Inytv. rendelkezéseit - nincs mód a bejegyzésre, egy ilyen eljárás jogsértő lenne, azonban az Inytv. 2. §-ának /2/ bekezdésére is figyelemmel nem zárható ki, hogy az Itv. szabályai alapján is sor kerülhet valamely Inytv. által nem ismert tény feljegyzésére. Jelen esetben azonban nem ez a helyzet, ezért mindennek a konkrét ügyben nem volt jogi jelentősége.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /3/ és /4/ bekezdésének alkalmazásával az indokolás jogi érvelésének és a megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatásának a hatályon kívül helyezése mellett hatályában fenntartotta.

A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóságnak a felperest jogszerű hiánypótlásra kell felhívnia - figyelemmel az alperesi határozatban is rögzített másodlagos elutasítási okokat képező hivatkozásokra figyelemmel - és e hiánypótlás megfelelő teljesítésétől függően kell az ügyben érdemben döntést hoznia. A zártkörű pénzügyi lízing szerződés alapján kért tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését arra hivatkozással, hogy zártkörű pénzügyi lízing szerződés esetében erre nincs lehetőség, elutasítani nem lehet.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek tekintetében - erre vonatkozó igény hiányában - a Pp. 78. §-ának /2/ bekezdése alapján mellőzte a döntéshozatalt.

A Legfelsőbb Bíróság az illetékről az Itv. 50. §-ának /1/ bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 14. §-a alapján döntött.

Az alperes személyében a per során jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.38.195/2010/2-I. számú végzésével megállapított.

Budapest, 2011. szeptember 20.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács András sk. előadó bíró, dr.Kovács Ákos sk. bíró