



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.II.37.570/2023/6.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Szilas Judit bíró

Dr. Tóth Kincső bíró

A felperes: felperes1

cím1

A felperes jogi

képviselője: Dr. Mózes Ákos egyéni ügyvéd

cím2

Az alperes: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal

cím3

Az alperes

képviselője: Dr. Megyesi Dániel kamarai jogtanácsos

cím3

Az alperesi érdekelt: érdekelt1

cím4

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. K.Gy. ügyvéd

cím5

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Szegedi Törvényszék 4.K.700.206/2023/9. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 4.K.700.206/2023/9. számú ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes 62.180/3/2022. számú határozatát megsemmisíti, és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 90.000,- (kilencvenezer) forint elsőfokú perköltséget.

A le nem rótt 30.000,- (harmincezer) forint kereseti illetéket, és 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helységi belterületi helyrajzi száml hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadára 2018. február 3-án ajándékozási szerződés jött létre néhai S.N.J.né ajándékozó, és az alperesi érdekelt, mint megajándékozott között. A szerződést a szerződő felek az ajándékozót gyógykezelő kórház kórtermében írták alá. A szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével – a szerződés 6. pontja szerint – dr. K.B.B. egyéni ügyvédet bízták meg. Az ajándékozási szerződés aláírásakor dr. K.B.B. ügyvéd nem volt jelen, a szerződést nem az aláírás időpontjában és helyén, hanem az ügyvédi irodájában látta el ellenjegyzéssel és írta azt alá. A szerződés aláírásakor az ügyvéd helyett dr. J.M. ügyvédjelölt járt el, ezt a körülményt azonban az okiraton az adásvételi szerződés ellenjegyzésekor nem tüntették fel.

[2] Az ajándékozó az ajándékozási szerződés aláírását követő 2. napon, 2018. február 5-én elhalálozott.

[3] Az alperesi érdekelt 2018. február 5-én terjesztette elő a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal helységi Járási Hivatalához (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) az ajándékozási szerződésre hivatkozással tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét. A kérelméhez csatolt ajándékozási szerződésen az alábbi ellenjegyzés szerepelt: *„Alulírott, az eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. K.B.B. ügyvéd (cím6) – az 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bekezdése alapján – aláírással igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek – akik magukat a személyi igazolványukkal igazolták – kinyilvánított akaratát tartalmazza, az aláírások valódiak, és előttem történtek meg, ezért az okiratot ellenjegyzem. KASZ számom: száml. Ellenjegyzem: helységi 2018. február 3. napján”* (ügyvéd aláírása, bélyegzője).

[4] Az elsőfokú hatóság 2018. február 6-án kelt, 31575/2/2018. számú határozatával az alperesi érdekelt javára a tulajdonjogot ajándékozás jogcímén bejegyezte.

[5] A felperes – aki az alperesi érdekelt testvére – fellebbezése folytán indult másodfokú ingatlan-nyilvántartási eljárást az alperes végzésével felfüggesztette, figyelemmel arra, hogy a helységi Járásbíróság előtt a felperes ajándékozási szerződés érvénytelensége megállapítása iránti pert kezdeményezett az alperesi érdekelt megajándékozottal szemben.

[6] A helységi Járásbíróság elsőfokú, 11.p.20.240/2020/14. számú, keresetet elutasító ítélete, az azt helybenhagyó, Szegedi Törvényszék 2020. december 4-én kelt 1.Pf.21.536/2020/3. számú ítélete, illetve az ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelem Kúria általi elutasítását követően a másodfokú ingatlan-nyilvántartási eljárás folytatódott, és az alperes 2022. február 15-én kelt, 30022/2/2022. számú határozatával a fellebbezést elutasította, és az elsőfokú hatóság alperesi érdekelt tulajdonjogát ajándékozás jogcímén bejegyző határozatát helybenhagyta.

[7] A felperes keresete folytán eljáró Szegedi Törvényszék 4.K.700.363/2022/8. számú ítéletével az alperes 36022/2/2022. számú határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte. Ítélete indokolásában megállapította, hogy az a körülmény, hogy az ajándékozási szerződés a szerződő felek között érvényesen létrejött, nem eredményezheti a

tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, figyelemmel arra, hogy a szerződés szabályszerű ügyvédi ellenjegyzést nem tartalmazott, így az teljes bizonyító erejű magánokiratnak nem minősülhet. Az indokolás szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) egyértelműen rendelkezik arról, hogy az ingatlanügyi hatóság a hozzá benyújtott okiratok tekintetében azokat alaki és tartalmi szempontból köteles ellenőrizni, és az Inytv. 32. § (2) bekezdés d) pontja szerint az ingatlanügyi hatóságnak azt kellett ellenőriznie, hogy az okiratról az aláírás helye és ideje kiderül-e, valamint az aláírás a hitelesítő személy által megfelelően igazolt-e. Megállapította, hogy az adásvételi szerződésen, annak aláírásakor jelenlévő ügyvédjelölt ellenjegyzésének e tény feltüntetése mellett kellene szerepelnie az okiraton, hogy az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) rendelkezéseinek megfelelően. Az ettől eltérő ellenjegyzés nem minősül szabályszerűnek, így a Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontjának sem felel meg, azaz teljes bizonyító erővel az okirat nem rendelkezik. Mindebből következően megállapította, hogy a felperes alappal hivatkozott arra, hogy az ajándékozási szerződésről hiányzik az Inytv.-ben megkívánt ügyvédi ellenjegyzés. A bíróság a megismételt eljárásra azt az útmutatást adta az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak, hogy abból a tényből kell kiindulnia, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem alapjául szolgáló ajándékozási szerződés nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, tekintettel arra, hogy azon szabályszerű ügyvédi ellenjegyzés nem szerepel.

[8] A Szegedi Törvényszék ítéletével szemben felülvizsgálati kérelem előterjesztésére nem kerül sor. A megismételt ingatlan-nyilvántartási eljárásban az alperes 2022. szeptember 30-án kelt, 30219/2/2022. számú határozatával az elsőfokú, az alperesi érdekelt tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartásba bejegyző határozatot megváltoztatta, és a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet elutasította, továbbá a tulajdoni jog visszajegyzéséről rendelkezett néhai S.N.J.né ajándékozó javára. A tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet elutasító határozatot jogorvoslattal senki nem támadta.

[9] Az alperesi érdekelt jogi képviselője útján 2022. november 17-én ismételten előterjesztette tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a helységi 2018. február 3-án megkötött ajándékozási szerződésre tekintettel. Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelméhez csatolt ajándékozási szerződésen az ügyvédi ellenjegyzés az alábbiak szerint került kijavításra: egyrészt törlésre került a 2018. február 5-én előterjesztett bejegyzés iránti kérelemhez mellékelte ajándékozási szerződés ellenjegyzéséből a következő rész: „*a szerződő felek – akik magukat – személyi igazolványukkal igazolták – kinyilvánított akaratát tartalmazza, az aláírások valódiak, és előttem történtek meg*”, másrészt megjelölésre került, hogy az Ütv. 44. § (1) bekezdés b), c), d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. J.M. ügyvédjelölt eljárásán alapul, harmadrészt ez a javítás helységi, 2022. november 16-i dátummal lett ellátva, és azon dr. K.Z.L. ügyvéd aláírása és pecsétje szerepel.

[10] A javítás eredményeként a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemhez mellékelte adásvételi szerződésen az alábbi szövegezéssel szerepel az ellenjegyzés: „*Alulírott, eljárásra meghatározott jogi képviselő dr. K.B.B. ügyvéd az 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bekezdése alapján – aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek [...], ezért az okiratot ellenjegyeztem. Ellenjegyzem helységi 2018. február 3-án,*” Az okiraton Dr. K.B.B. aláírása és pecsétje is szerepel.

[11] Az alperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelméhez csatolta a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamra 2021. november 4-én kelt, 455/2021. számú határozatát, mely határozat dr. K.Z.L. ügyvédet jelölte ki 2021. november 1-jei hatállyal irodagondnoknak, dr. K.B.B. ügyvéd kamarai tagságának saját kérésére való törlése eredményeként.

[12] Az alperes 2022. december 16-án kelt, 62180/3/2022. számú egyszerűsített határozatával az alperesi érdekelt tulajdonjogát az ajándékozási szerződésre tekintettel bejegyezte. Döntésében megjelölte, hogy a bejegyzés alapjául a 2018. február 3-án kelt ajándékozási szerződés, és a 2022. november 16-án kelt kérelem szolgált.

A kereseti kérelem és a védírat

[13] A felperes keresetében a tulajdonjog bejegyzésről rendelkező határozat megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasításának van helye. A kereset szerint a határozat sérti az Inyvt. 26. § (2)-(6) bekezdés, 29. §, 32. § (2) bekezdés d) pontja, 39. § (3) bekezdését, az Ütv. 44. § (1) bekezdés és (3) bekezdés a) pontját, a Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontját, (5) bekezdését, valamint az Ákr. 46., 62. és 81. §-át.

[14] Keresetében sérelmezte, hogy az alperes egy olyan szerződés alapján jegyezte be az alperesi érdekelt tulajdonjogát, mely szerződésről a Szegedi Törvényszék jogerős, 4.K.700.363/2022/8. számú ítélete már megállapította, hogy az alkalmatlan a tulajdonjog ingatlan-nyilvánításba történő bejegyzésére. Hangsúlyozta, hogy az Ütv. 44. § (1) bekezdés d) pontja alapján az eljáró ügyvéd azt igazolja, hogy a felek az okiratot előtte írták alá, jelen jogvitában azonban bizonyítást nyert, hogy az okiratot ellenjegyző dr. K.B.B. ügyvéd a szerződés aláírásakor nem volt jelen. Állította, hogy a szerződésben, az ellenjegyzésben nincs olyan rendelkezés, amely az ügyvédi törvény 44. § (3) bekezdésének megfelelően az ellenjegyző ügyvéd helyettesítését igazolná, mely hiány utólagosan nem pótolható, következik ez az Inyvt. 39. § (3) bekezdés e) pontjából is.

[15] Hangsúlyozta, hogy egy korábban bejegyzésre alkalmatlannak nyilvánított szerződés alaki hibája nem orvosolható azáltal, hogy az irat keltezése után négy év kilenc hónappal később szabálytalan ellenjegyzés egyes sorai áthúzásra kerülnek, és az iratra az irodagondnok jogszabályi hivatkozásokat tartalmazó záradékot vezet.

[16] Kiemelte, hogy az irodagondnoknak nem helyettese dr. J.M. ügyvédjelölt, erre figyelemmel dr. K.Z.L. nem is volt jogosult dr. J.M. eljárásának igazolására és okiratra történő rávezetésére. Érvelése szerint az Ütv. 85. §-a sorolja fel részletesen az irodagondnok feladatait, ez azonban nem ad lehetőséget arra, hogy az irodagondnok jogszerűen eljárasson az ellenjegyzés kijavításával..

[17] A kereset szerint az ellenjegyzés kijavításával benyújtott kérelmet az alperesnek el kellett volna utasítania, a szerződés újbóli benyújtását egy visszamenőleges hiánypótlásként kellett volna kezelni.

[18] Az alperes védiratában a kereset elutasítását indítványozta. Álláspontja szerint az ajándékozási szerződésen elhelyezett dr. K.Z.L. által kiadott ügyvédi ellenjegyzés teljes körű volt, ezáltal az okirat teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül, ezért az okirat bejegyzése alkalmas volt. Kiemelte, hogy dr. J.M. a szerződés aláírásának időpontjában dr. K.B.B. ügyvéd ügyvédjelöltje volt, ezáltal eljárhatott az ügyvéd helyetteseként. Miután az ellenjegyző ügyvéd kamarai tagságát a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara törölte, irodagondnokul dr. K.Z.L. ügyvédet jelölte ki, aki az Ütv. 85. § (3) bekezdés alapján a (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében jogosult volt az ügyvéd képviselőre. Az ügyvédi ellenjegyzés ezen túli vizsgálata pedig már nem tartozik az ingatlanügyi hatóság regisztratív hatáskörébe.

[19] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában ugyancsak a felperes keresetének elutasítását kérte, és hangsúlyozta, hogy a keresetben a felperes nem jelölt meg olyan jogszabályt, amely kizárná, hogy egy földhivatali bejegyzésre alkalmatlan szerződés alaki hibája kijavításra és az ismételten benyújtásra kerüljön a hatóság részére. Álláspontja szerint az irodagondnok jogosult volt eljárni az ellenjegyzés kijavításában, ezt kizáró jogszabályi hivatkozást a felperes nem adott elő.

A Szegedi Törvényszék ítélete

[20] A közigazgatási bíróság a felperes keresetét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával elutasította, mert azt alaptalannak találta.

[21] Az ítélet indokolása először kiemelte, hogy a per tárgyát képező alperesi határozat nem egy megismételt eljárásban hozott döntés, ebből következően nem kellett vizsgálnia a Szegedi Törvényszék korábbi, 4.K.700.363/2022/8. számú ítéletében foglalt iránymutatás betartását.

[22] Alaptalannak találta a felperes arra történő hivatkozását, hogy az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés e) pontja alapján kellett volna elutasítani a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet, ugyanis az alperesi érdekelt 2022. november 17-én előterjesztett bejegyzés iránti kérelme új kérelemnek minősült, mely teljesen független a korábbi azonos tartalmú és az alperes által elbírált kérelemtől.

[23] Az indokolás szerint az ellenjegyzett okiratban utólag csak olyan javítás nem hajtható végre, mely a felek jognyilatkozatát tartalmilag érdemben érinti, azonban az ellenjegyzés szövege nem minősül a felek jognyilatkozatának, ebből következően maga az ellenjegyzés kijavítható.

[24] Az indokolás szerint nem volt vitatott a perben, hogy dr. K.Z.L. ügyvéd irodagondnokként lett kijelölve, és az Ütv. 85. § (2) bekezdés a) pontja alapján jogosult volt a halaszthatatlan jogi cselekményeket elvégezni, továbbá az irodagondnokokról szóló 7/2017. (XI.20.) MÜK Szabályzat 3.13. pontja szerint jogosult volt megtenni minden olyan cselekményt, amely a gondnokolt és ügyfele – jelen esetben az alperesi érdekelt –

károsodásától való megóvását szolgálja, melyből következően az irodagondnok jogosult volt az ellenjegyzés kijavítására.

[25] Az indokolás utalt arra, hogy magának a kijavított ellenjegyzésnek a tartalmi hibájára a felperes nem hivatkozott, sőt arra a kijavítás által rávezetett tényre, mely szerint az ajándékozási szerződés aláírása dr. J.M. eljáró ügyvédjelölt előtt történt, a felperes maga is hivatkozott. Mindebből következően megállapította, hogy az alperes helyesen járt el akkor, amikor az alperesi érdekelt 2022. november 17-én előterjesztett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének helyt adott, és az ajándékozási szerződés alapján a tulajdonjogot bejegyezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[26] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet megváltoztatását kérte az alperes határozata megsemmisítésével, és az alperes új eljárásra kötelezésével.

[27] A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ad) alpontjára, és Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással kérte. A b) pont körében az alábbi kúriai határozattól való eltérésre hivatkozott: Kfv.III.37.203/2018/9., Kfv.I.37.461/2022/8., Kfv.37.384/2021/8., Pfv.V.20.792/2017/7., Pfv.III.20.184/2021/4., Kfv.IV.37.250/2019/9., Pfv.III.21.690/2019/6., Kfv.I.35.411/2020/5., Pfv.III.21.192/2021/4., Pfv.VII.20.320/2021/7., Kfv.IV.37.088/2020/12., Kfv.III.37.344/2021/11., Kfv.37.088/2020/12., Kfv.37.148/2021/5., Kfv.35.211/2022/11. Álláspontja szerint a Kúria a Kfv.III.37.203/2018/9. számú ítélete elvi tételében egyértelműen kijelentette, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre, feljegyzésre irányuló kérelem az okiratnak az iktatásakor fennálló tartalma alapján bírálható el.

[28] Álláspontja szerint a felülvizsgálni kért ítélet azon állítása, hogy a jelen per tárgya független a korábbi tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemtől, és a per tárgya egy új eljárás, ellentmondás, mert ha a teljes bizonyító erejű okirat ellenjegyzés pótlása után az irodagondnok bejegyzési kérelme új ügy, akkor nem beszélhetünk dr. K.B.B. folyamatban lévő vagy halaszthatatlan ügyéről. Álláspontja szerint az irodagondnoknak nem volt felhatalmazása az öt évvel korábbi ügy elintézéséhez, és a Törvényszék és az alperes nem tisztázta kellően a tényállást abban a körben, hogy az Ütv. 85. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján az irodagondnoknak kiterjedt-e az ellenjegyzés pótlására a felhatalmazása. Álláspontja szerint az Ütv. 85. § (2) bekezdés a) pontja alapján az irodagondnok csak halaszthatatlan jogi cselekmények elvégzésére jogosult, ilyenről az öt évvel korábban keletkezett adásvételi, illetve ajándékozási szerződés esetében nem beszélhetünk, és hiányzik az Ütv. 85. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott „folyamatban lévő ügy” fogalma is.

[29] Előadása szerint dr. K.B.B. 2018. február 3-án lezártak tekintette az ajándékozási szerződés megbízását, ugyanis 2021. október 28-i ügyvédi kamarai törlése előtt elvileg még saját maga pótolhatta volna az ellenjegyzését a teljes bizonyító erejű okirathoz, de ezt nem tette meg, ezért befejezetlen és halaszthatatlan ügyként nem is adta át az irodagondnoknak, mivel azt a polgári perben eljáró dr. K.Gy. vette át. Az ajándékozási szerződés érvénytelensége miatti polgári perben ugyanis dr. K.Gy. képviselte az alperesi érdekeltet, azaz

dr. K.B.B.nak minden dokumentumot át kellett adnia a megbízott ügyvéd részére. Mindebből a felülvizsgálati kérelem szerint arra lehet következtetni, hogy nem volt felhatalmazása az irodagondnoknak az ellenjegyzés kijavítására.

[30] A felülvizsgálati kérelem szerint a 2018. február 3-án kelt ajándékozási szerződés és az irodagondnok 2022. november 16-án pótolta ellenjegyzése jogilag nem elválaszthatóak, a felülvizsgálni kért ítélet és az alperes határozata azonban mellőzte az egyszerű okirat, azaz ajándékozási szerződés és az ellenjegyzés koherenciáját vizsgálni, ezért a Kp. 78. § (1) bekezdése szerint a tényállás tisztázatlan maradt. A teljes bizonyító erejű magánokirattól nem lehet függetleníteni az ellenjegyzést, ha a bejegyzési kérelem vizsgálatáról van szó.

[31] Sérelmezte az ítélet azon megállapítását, hogy az irodagondnok megbízásának az érvényességét a bíróság erre irányuló kereseti hivatkozás hiányában nem vizsgálhatta. Sérelmezte, hogy az alperes nem vonta az Ákr. 62. § (2)-(3) bekezdése ellenére vizsgálat alá a kamarai határozatot és az Ütv. 85. § (2) bekezdése vizsgálatát is mellőzte. Állította, hogy a bíróság a kamarai határozattal olyan bizonyítékra hivatkozott, amivel ő nem rendelkezett, és a felperes bár az első tárgyaláson hivatkozott az Ákr. 6. §-a és Kp. 3. §-a alperes és alperesi érdekelt általi megsértésére, az ítélet azonban erről nem döntött, és jogsértően mellőzte dr. K.Gy. folyamatban lévő ügyben vitatott közreműködését is az irodagondnokkal, ezért a bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdése szerint helytelenül értékelte a bizonyítékokat is.

[32] A felülvizsgálati kérelem szerint amennyiben az irodagondnok új megbízásként kapta az ügyet, akkor az alperesi érdekeltnek új szerződést kellett volna kötnie, ami az ajándékozó 2018. május 5-én bekövetkezett halála miatt már lehetetlen. Utalt arra, hogy az irodagondnoknak meg kellett volna tennie az Ütv. 43. § (5) bekezdése szerinti tájékoztatást is a szerződő felek irányába, az ajándékozó halála miatt azonban az ő személyét meg kellett volna változtatni, amelyre azonban az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján nincs lehetőség, azaz a kérelmet az alperesnek el kellett volna utasítania.

[33] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a Szegedi Törvényszék ítélete hatályban való fenntartására tett indítványt. Az alperes szerint a Szegedi Törvényszék az általa lefolytatott eljárásban világos, okszerű és jogszerű következtetést vont le, az ítélet a jogszabályokban foglaltaknak mindenben megfelel.

[34] Az alperes szerint helyesen állapította meg az ítélet indokolása, hogy a közigazgatási per tárgya nem egy megismételt eljárásban hozott alperesi határozat volt, azaz a Szegedi Törvényszék korábbi ítéletének megállapításai az eljáró hatóságot nem kötötték. Az új eljárásban kizárólag a 2022. november 16-án benyújtott kérelemhez kapcsolódó dokumentumokat kellett vizsgálni a vonatkozó jogszabályi előírások alapján.

[35] A felülvizsgálati ellenkérelem szerint a Szegedi Törvényszék ítélete nem tért el a kúriai jogértelmezéstől, a Kúria a Kfv.III.37.203/2018/9. számú ítélete esetében pedig az ügyszabályság Jpe.II.60.027/2021/8. számú jogegységi határozatban megállapított fogalmi elemei hiányoznak.

[36] Hangsúlyozta, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív szervként jár el, ágazati jogszabály egyértelműen meghatározza, hogy az eljáró hatóságnak mely időpontban fennálló tények, valamint hatályos jogszabályok alapján kell döntenie, mikor bocsáthat ki hiánypótlást, vagy mikor köteles hivatalból adatokat beszerezni.

[37] Az alperes hangsúlyozta, hogy a perben nem volt vitatott, hogy a szerződést szerkesztő és az ellenjegyzést felvezető dr. K.B.B. ügyvéd irodagondnoka dr. K.L.Z. ügyvéd volt 2022. november 16-án. Mivel az Ütv. 85. § (2) bekezdés a) pontja alapján dr. K.Z.L. irodagondnok jogosult volt a halaszthatatlan jogi cselekményeket elvégezni, az ellenjegyzés alapját pedig a felperes nem is vitatta, sőt annak tartalmára maga is hivatkozott, mindezek alapján helyesen döntött a közigazgatási bíróság, amikor a felperes keresetét elutasította.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdés alkalmazásával a felülvizsgálati kérelmet befogadta, majd a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között megvizsgálta a felülvizsgálni kért ítéletet. és megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alapos az alábbiak miatt.

[39] A közigazgatási perben nem volt vitatott, hogy a 2019-ben kelt ajándékozási szerződés aláírásakor a szerződést szerkesztő ügyvéd nem volt jelen, és hogy az ennek ellenére tett „ellenjegyzés” szabálytalan volt, mert az ügyvédjelölt bár jelen volt az aláíráskor, de ezen tény az okiraton nem került feltüntetésre. Az sem volt vitatott, hogy a Szegedi Törvényszék korábbi, jogorvoslattal nem támadott ítélete (4.K.700.363/2022/8.) az ismert körülmények között létrejött és ellenjegyzett okiratra kimondta, hogy az nem felelt meg az Inytv. és Pp. teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben támasztott követelményének, mely azt a következményt vonta maga után, hogy az ajándékozási szerződést nem ellenjegyzett okiratként kellett az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak értékelnie, melynek eredménye az első alkalommal benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása lett.

[40] Nem volt vitatott a közigazgatási perben az sem, hogy a tulajdonjog bejegyzésre benyújtott ajándékozási szerződés szerinti ajándékozó elhalálozott, hogy a szabálytalan ellenjegyzést tevő ügyvéd megszüntette ügyvédi tevékenységét, s hogy számára irodagondnokot neveztek ki, továbbá, hogy a szerződés aláírásakor jelen lévő ügyvédjelölt már önálló ügyvédként működik.

[41] Ilyen tényállásbeli és pertörténeti előzmények után jelen közigazgatási perben a Kúria azt vizsgálta, hogy ugyanazon szerződéshez kapcsolódóan az ellenjegyzés kijavítható-e az egyik szerződő fél halála után, az eredeti ellenjegyzést készítő ügyvéd ügyvédi tevékenysége megszűnését követően az irodagondnok által.

[42] A Kúria kiemeli, hogy az Inytv. 39. § (3) bekezdés e) pontja szerint a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó okiraton (jelen esetben az adásvételi szerződésen) az ellenjegyzés hiánya nem pótolható mulasztás.

[43] Bár a 2019-ben létrejött ajándékozási szerződést az alperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme teljesítése érdekében ismételten benyújtották az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, azaz új ingatlan-nyilvántartási eljárás indult, ezért a 2022. november 16-i dátummal kijavított ellenjegyzésre figyelemmel kellett a benyújtott okiratot tulajdonjog bejegyzésre alkalmassága szempontjából vizsgálni.

[44] Az Ütv. 44. § (1) bekezdése a)-d) pontokban sorolja fel, hogy az okirat ellenjegyzésével az ügyvédnek mit kell tanúsítania, ennek d) pontja szerint az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okiratot a felek előtte írták alá, vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. A Kúria kiemeli, hogy a 2022. november 16-án az alpereshez a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemhez mellékelt ajándékozási szerződésen szereplő ellenjegyzésről éppen ezt a tartalmat, azaz az Ütv. 44. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelő tartalmat húzták ki, azaz hiányzik az ellenjegyzés kötelező tartalmi eleme. Bár a 2022. november 16-i ellenjegyzés javítása feltűntette – a jogszabály szövegszerű megjelenítése nélkül –, hogy az Ütv. 44. § (1) bekezdés b), c), d) pontja szerinti körülmények tanúsítása ügyvédjelölt eljárásán alapult, ez nem teszi az ellenjegyzést szabályossá.

[45] Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdés d) pontja a tulajdonjog bejegyzésre alkalmas okirat kötelező formai, alaki elemeként szabályozza a közokiratba foglalást, avagy az ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirati formát. A 2022. november 16-án alpereshez benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemhez csatolt szerződésen ezen kötelező formai elem hiányzik.

[46] Az irodagondnok utóbb, a jelen ügyben ismert körülmények között az ellenjegyzést nem javíthatta ki joghatályosan. A felülvizsgálati kérelem helyesen hivatkozott arra a körülményre is, hogy az irodagondnok eljárásához kapcsolódóan hiányzott az Ütv. 85. § (2) bekezdés a) pontja szerinti, az irodagondnok eljárásának jogszerűségét megalapozó „halaszthatatlan” jogi cselekmények megtételének szükségessége, mint fogalmi elem.

[47] A Kúria vizsgálta a felperes részéről felülvizsgálati kérelemben hivatkozott kúriai döntéseket is. A Kfv.III.37.203/2018/9. számú kúriai határozattal összefüggésben megállapította, hogy az a Kúria Jpe.I.60.002/2021/7.számú határozatában lefektetett ügyszakvizsgálat vizsgálata során értékelendő körülmények miatt, nem hivatkozható A felperes által hivatkozott ügyben ugyanis a bejegyzési engedély hiánya, és az eladó képviselőjére jogosult személy meghatározása képezte a vizsgálat tárgyát, szemben a jelen jogvitában vizsgált ellenjegyzés alakásával.

[48] A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott több ügy vonatkozásában a felperes nem mutatta be az ügyszakvizsgálatot.

[49] A Kúria emellett a felülvizsgálati kérelemben történő hivatkozás hiányában is figyelemmel volt saját gyakorlatára. Ennek kapcsán kiemeli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas okirathoz kapcsolódó ellenjegyzés kérdésével, az ellenjegyzés kiegészítése lehetőségével a Kúria már több határozatában foglalkozott, melyekben tett megállapításoktól a Kúria jelen ügyben nem kíván eltérni.

A Kfv.III.37.309/2011/7. számú határozatában a Kúria megállapította, hogy amennyiben a szerződő fél halála előtt az ügyvéd nem szabályszerűen ellenjegyezte a szerződést, majd a szerződő fél halála után az ellenjegyzést kiegészíti, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére az ilyen okirat alkalmatlan.

A Kfv.III.37.243/2016/9. számú határozatában a Kúria elvi éllel mondta ki, hogy amennyiben az ellenjegyzés az ügyvéd és a felek egyidejű jelenléte igényli, annak kijavítása is ezt igényli, azaz az ügyvéd az ellenjegyzés dátumát utóbb, mint elírást nem javíthatja ki.

[50] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a Szegedi Törvényszék és az alperes is jogsértő módon tekintette a 2022. november 16-án alperesi érdekelt részéről tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemhez benyújtott ajándékozási szerződést és azon szereplő javított ellenjegyzést tulajdonjog bejegyzésre alkalmas okiratnak, ezért a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

[51] Az alperesnek a megismételt eljárásban annak figyelembevételével kell a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemről döntenie, hogy a 2018. február 3-án kelt ajándékozási szerződésen szereplő 2022. november 16-án javított ügyvédi ellenjegyzés nem felel meg a jogszabályi követelményeknek.

A határozat elvi tartalma

[52] *A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas Inyvt. 32. § (3) bekezdése szerinti okiraton szereplő ellenjegyzés az Inyvt. 39. § (3) bekezdés e) pontja szerint nem pótolható mulasztás. Amennyiben az okirat szerkesztésekor az okiratra vezetett ellenjegyzés nem volt szabályszerű, a szerződő fél halála után az ügyvédi ellenjegyzés kiegészítésének nincs helye, az egyik szerződő fél halála után kijavított ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés alapjául sem szolgálhat.*

Záró rész

[53] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet – mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték – a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[54] A Kúria határozata eredményeként pernyertes felperes a felülvizsgálati eljárásban perköltséget nem igényelt, ezért erről a Kúriának rendelkezni nem kellett. Az elsőfokú bírósági eljárásban felperesnél felmerült perköltség megfizetésére a Kúria a Kp. 36. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, Pp. 83. § bekezdése alapján az alperest kötelezte, és a jogi képvisellel kapcsolatban felmerült perköltség meghatározása során figyelemmel volt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdésére.

[55] Az alperes illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személyes illetékmentessége folytán a tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

[56] A Kúria ítéletével szembeni további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. november 14.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró,
Dr. Bögös Fruzsina s.k. bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró, Dr. Tóth Kincső s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő