



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.437/2021/8.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró

A felperes: felperes1 (Cím2)

A felperes képviselője: Dr. Borbély Andrea Ügyvédi Iroda cím31., ügyintéző ügyvéd: Dr. Borbély Andrea)

Az alperes: Alperes1 cím4

Az alperes képviselője: Dr. Szebenyei Zsolt kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt cím5

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Geiszt Ügyvédi Iroda cím6 ügyintéző ügyvéd: Dr. Geiszt Éva)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 9.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Törvényszék 2021. március 5-én hozott 13.K.707.018/2020/7. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 13.K.707.018/2020/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperesi érdekelt (a továbbiakban érdekelt) az elsőfokú hatóságnál kérelmet nyújtott be a felperes tulajdonában álló BP.... terület, ... helyrajzi számú ingatlanokra az 54192/3/2007. számú határozattal bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog vonatkozásában, a jelzálogjog jogosultja változásának átvezetését kérve. Mellékelte a 2012. május 15-én kelt, a 11080/Ü/30/2012. számú közjegyzői okiratba foglalt engedményezési szerződést és a korábbi keretbiztosítéki jelzálogjog jogosult ...1 Bank Zrt. (a továbbiakban: engedményező) 2018. szeptember 11-én tett nyilatkozatát, amelyben a fenti ingatlanokat terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog körében kérte jogosultként is bejegyezni az érdekeltet mint engedményest az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32/A. § (2) bekezdésére hivatkozással.

[2] A felperes az elsőfokú eljárás alatt kérte annak felfüggesztését az ingatlanokat érintő polgári peres eljárásra figyelemmel.

[3] Az elsőfokú hatóság a 127980/4/2018. számú végzésével a felfüggesztés iránti kérelmet visszautasította.

[4] Az elsőfokú hatóság a 127980/12/2018. ügyiratszámú határozatában a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultjának változását az érdekelt kérelmének megfelelően bejegyezte.

[5] A felperes fellebbezést terjesztett elő az elsőfokú hatóság végzésével és határozatával szemben is.

[6] Az alperes a 2019. február 7-én hozott 30183/2/2019. iktatószámú határozatában egyrészt az elsőfokú végzést helybenhagyta, másrészt az elsőfokú határozatot is helybenhagyta. Rögzítette, hogy az engedményező által tett nyilatkozat tartalmazza az Inytv. 32. § (1) bekezdésében foglalt kötelező tartalmi elemeket, valamint az okirat megfelel a 32/A. §-ban foglalt követelményeknek is.

Az alap bírósági eljárás

[7] A felperes keresete folytán eljáró Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az I.K.31.895/2019/11. számú ítéletében az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

[8] A Kúria a Kfv.IV.38.290/2019/7. számú végzésében a fenti elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Kifejtette, hogy az Inytv. 47. § (2) bekezdésében rögzített felfüggesztés feltétele nem áll fenn, az elsőfokú bíróság jogértelmezése nem helytálló. Az új eljárásra előírta, hogy a jelzalog jogosultjának változás-bejegyzésével kapcsolatos kereseti érvek jogszerűségéről az elsőfokú bíróságnak határoznia kell.

Az új eljárás eredményeként hozott elsőfokú ítélet

[9] A törvényszék jogerős ítéletében a keresetet elutasította.

[10] Rögzítette, a Kúria iránymutatásának megfelelően kizárólag a változás-bejegyzéssel kapcsolatos kereseti érveket vizsgálta.

[11] Hangsúlyozta, az első- és másodfokú hatóság jogszerűen jártak el, amikor a bejegyzés iránti kérelem elbírálása során az engedményező által adott nyilatkozatokat vizsgálták, mert az Inytv. 32/A. § (2) bekezdése alapján önmagában ezen nyilatkozatra alapítottan teljesíthető volt a bejegyzés. Figyelemmel az Inytv. 29. §-ának azon kitételére, mely szerint az abban foglaltaktól a törvény eltérően rendelkezhet, nem volt jogszabálysértő, hogy a nyilatkozat nem közokirati, illetve az Inytv. 32. § (3) bekezdése szerinti ellenjegyzett magánokirati, hanem az Inytv. 32. § (5) bekezdésében foglaltak szerinti formában került kiállításra.

[12] Az Inytv. 32. § (1) bekezdés c) pontja előírja, hogy az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot, ez azonban értelemszerűen arra az esetre vonatkozik, ha nem az egész ingatlanra, csak annak meghatározott tulajdoni hányadára

vonatkozik a bejegyzés. Jelen esetben a jelzálogjog az egész ingatlant terhelte eredetileg is, és az engedményezést követően is, így az okiratban nem kellett tulajdoni hányadot feltüntetni.

[13] A törvényszék a meghatalmazásokból, aláírt címpéldányokból, valamint abból a felperes által nem vitatott tényből, hogy az aláíró személyek a nyilatkozat aláírását megelőző időponttól a cégjegyzékbe bejegyzésre kerültek, azt állapította meg, hogy a nyilatkozatot az engedményező részéről aláíró személyek képviseleti jogosultsága teljes mértékben igazolt volt.

[14] Nem vitás, hogy az engedményezési szerződés 678.445,23.- euró tőkeösszeg engedményezéséről szól, míg a nyilatkozat 4.500.000.- euró és járulékai erejéig járul hozzá a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzéséhez. Ugyanakkor az engedményezési szerződés 24. oldal 3. pontjában rögzítésre került, hogy a követelésrész tulajdonjoga a biztosítékokkal együtt száll át, amely biztosítékok a 22. oldalon kerültek felsorolásra. A szerződés 26. oldalának első bekezdése kifejezetten rendelkezik a jelzálogjogok átvezetéséhez szükséges nyilatkozatok kiadásáról. A fentiek alapján a felperes ehhez kapcsolódó hivatkozását nem találta a bíróság alaposnak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[15] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítása, másodlagosan akkénti megváltoztatása iránt, hogy a Kúria az alperes határozatát semmisítse meg és kötelezze őt új eljárásra.

[16] Álláspontja szerint az ítélet sérti az Inyvtv. 5. § (1), (2) bekezdéseit, 29. §-át, 32. § (1) bekezdés c) pontját, 32. § (3), (5) bekezdését, 32/A. § (1)-(3) bekezdését, 33. § (2) bekezdését, 37. § (3) bekezdés a), b) pontjait és (3a) bekezdését; az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 18. § (1), (2), (4) bekezdését; az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 8. § (2), 81. § (1) bekezdését, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. § -át és 5:178. § (2) bekezdését.

[17] A felperes rámutatott, az „Engedményezési szerződés” közjegyzői okiratba foglaltan, míg az engedményező nyilatkozata magánokirati formában került kiállításra. Az egyoldalú, az Inyvtv. 32/A. §-a szerinti nyilatkozat esetén is alkalmazandó az Inyvtv. 29. § azon rendelkezése, miszerint a bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban köteles kiadni. Mivel a nyilatkozat a szerződéshez képest más formában került kiállításra, így az ítélet sérti az Inyvtv. 29. § (1) bekezdését.

[18] Az Inyvtv. 32/A. § (2) bekezdése visszautal az (1) bekezdésre, amely kötelezővé teszi a 32. § (1) bekezdés a) - e) pontjaiban írtaknak való megfelelést. A 32. § (1) bekezdés c) pontja szerint az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,

azonban az engedményező egyoldalú nyilatkozata ezt nem rögzíti, vagyis ezen okból a bejegyzés alapjául nem szolgálhat.

[19] A felperes véleménye szerint az egyoldalú nyilatkozat nem került szabályszerűen aláírásra az engedményező részéről. Az aláírók képviseleti jogosultságának bizonyítására nem került sor, ehhez kapcsolódóan okiratot nem csatoltak. Az alperes által hivatkozott 48716/2015. számú eljárásban becsatolásra került aláírási címpéldányok és meghatalmazások nem alkalmasak az aláíró képviseleti jogosultságának igazolására, mert azok kiállításának időpontja korábbi, mint a képviseleti joguk cégjegyzékbe bejegyzett kezdete. Az aláírók részére meghatalmazást adó igazgatósági tagok a hatályos cégkivonat tanúsága szerint már nem jogosultak az engedményező képviseletére, így meghatalmazás adására sem.

[20] Nem szabályszerűen aláírt nyilatkozatra alapítottna a bejegyzési kérelmet nem lehet teljesíteni.

[21] Az engedményezési szerződés és az egyoldalú nyilatkozat egymással ellentétes tartamú. A szerződés 678.445,23.- euró tőkeösszeg engedményezéséről szól, míg a nyilatkozat 4.500.000.-euró és járulékai erejéig a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzéséhez járul hozzá. Ez ellentétes az Inyvtv. 32/A. § (2) bekezdésével és a Vhr. 18. § (1), (2) és (4) bekezdéseivel.

[22] Az érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Kifejtette, téves az a felperesi okfejtés, hogy kizárólag közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal lehet kérni az engedményezés útján átszálló jelzálogjog átvezetését. Az egyoldalú nyilatkozatban csak akkor kellett volna megjelölni a tulajdoni hányadot, ha az eredetileg már bejegyzett jelzálogjog tekintetében az engedményezés eltér a bejegyzett tulajdoni hányadtól. Jelen esetben azonban eltérés nem mutatkozik.

[23] A nyilatkozat benyújtásakor a cégnyilvántartás alapján az engedményező képviseletében jogszerűen járt el a két aláíró, mert a cégnyilvántartás mindkettőjüket tartalmazta. A cégnyilvántartás alapját képező aláírási címpéldányok pedig a korábbi bejegyzési kérelemhez csatolva lettek.

[24] Az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív szerv, polgári jogi kérdésekben nem vizsgálódhat.

[25] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Döntés a befogadásról

[26] A Kúria a Kfv.III.37.437/2021/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[28] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[29] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le. A felülvizsgálati bíróság a támadott ítéletben foglaltakkal egyetért, a felülvizsgálati kérelmet elbírálva az alábbiakat fejt ki.

[30] A Kúria az alapügyben végzését a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan hozta meg és az új eljárásra vonatkozóan utasította az elsőfokú bíróságot, hogy abban kizárólag a változás-bejegyzéssel kapcsolatos kereseti érvek jogszerűségéről kell határoznia.

[31] A Kúria megítélése szerint az új eljárásra vonatkozó utasításnak a törvényszék eleget tett, döntésének iránya megfelelt a felülvizsgálati bíróság iránymutatásának.

[32] Az Inyvtv. 29. §-a értelmében jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhatja. A 32. § (3) bekezdése szerint a tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, eladási jog, jelzálogjog keletkezésére módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. A 32. § (5) bekezdése alapján jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet – nevének feltüntetésével – szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá.

[33] Az Inyvtv. 32/A. § (1) bekezdése rögzíti, a követelés engedményezése esetén az engedményesre átszálló jelzálogjognak az engedményes javára történő bejegyzéséhez az erre irányuló kérelemhez elegendő az engedményezés tényét és az engedményező bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat (engedményezési okirat), ha az egyébként megfelel a 32. § (1) bekezdés a-e) pontjaiban, valamint a 32. § (3) – (5) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. A (2) bekezdés értelmében, ha az engedményesre átszálló jelzálogjog javára történő bejegyzését az engedményes kéri, a bejegyzés akkor is teljesíthető, ha az engedményes a

kérelméhez csatolja az engedményezőnek az (1) bekezdés szerinti követelményeknek megfelelő engedményezési okirattal azonos tartalmú egyoldalú jognyilatkozatát. A bejegyzés iránti kérelem benyújtása ilyen esetben pótolja az engedményesnek az engedményezést elfogadó jognyilatkozatát.

[34] A felülvizsgálati bíróság rámutat, az Inyvtv. 29. §-a meghatározza a jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének alapjául szolgáló okiratokat, azonban a „ha törvény másként nem rendelkezik” kitétellet lehetőséget biztosít az attól való eltérésre. Ilyen eltérést rögzít egyebek mellett a jelzálogjog módosulására vonatkozóan az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése és ehhez képest speciális szabály a jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozóan a 32. § (5) bekezdése, míg az engedményezés tekintetében a 32/A. §.

[35] A Kúria megítélése szerint az Inyvtv. 32. § (5) bekezdése a jelzálogjog alapítása, módosulása és megszűnése körében speciális jogszabályhely a 29. §-hoz és 32. § (3) bekezdéshez képest, így az ebben a körben elsődlegesen alkalmazandó.

[36] A korábban írtaknak megfelelően az engedményező hitelintézet a jelzálogjog módosulása vonatkozásában 2018. szeptember 11-én tett nyilatkozatot, amely megfelel az Inyvtv. 32. § (5) bekezdésében foglaltaknak, így a jelzálogjog módosulására vonatkozó bejegyzést ezen okirat alapján az ingatlanügyi hatóság jogszerűen teljesítette, a 32/A. § (1) és (2) bekezdéseire tekintettel is. A fentiekkel ellentétes felperesi érvelés nem foghat helyt.

[37] Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés c) pontja alapján az okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell – egyebek mellett – az érintett ingatlan pontos megjelölését, (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.

[38] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, amennyiben az ingatlan nem közös tulajdonban áll, hanem valakinek a kizárólagos tulajdona, akkor a „tulajdoni hányad” jogi szakkifejezés értelmezhetetlen, mert az ingatlan teljes egészében egy személy tulajdonát képezi, az nincs hányadokra osztva.

[39] A fentiekből következően helyes az az ítéleti okfejtés, hogy az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás értelemszerűen arra az esetre irányadó, ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra, csak annak meghatározott eszmei tulajdoni hányadára vonatkozik. Jelen esetben azonban a jelzálogjog az ingatlan egészét eredetileg is terhelte, csak úgy mint az engedményezést követően is, így az okiratban nem kellett a tulajdoni hányadot feltüntetni.

[40] A perbeli hat ingatlanra korábban az engedményező javára 4.500.000.- euró erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság határozatával ezeket a keretbiztosítéki jelzálogjogokat törölte és egyben ugyanakkora összegre vonatkozó keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be az érdekelt javára az ingatlan-nyilvántartásba.

[41] Az engedményezési szerződés az „Előzmények” között rögzíti a keretbiztosítéki jelzálogjog összegét, ugyanakkor az engedményező a „Megállapodás” részben az alperesre,

mint engedményesre 678.445,23.- euró tőkeösszeget és annak kamatait valamint járulékait engedményezte.

[42] Az engedményező 2018. szeptember 11-i egyoldalú nyilatkozatában ingatlanonként 4.500.000.- euró és járulékai erejéig járult hozzá a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésére az érdekelt javára.

[43] Az Inytv. 51. § (1) bekezdése kimondja, el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.

[44] Az egységes bírói gyakorlat szerint az ingatlanügyi hatóság magánjogi ügyletek vizsgálatára korlátozott hatáskörrel rendelkezik. Ezt csak akkor teheti meg, ha az okirat tartalmi vagy alaki hiányossága miatt nyilvánvalóan érvénytelen. Ebből következik az ingatlanügyi hatósági eljárás regisztratív jellege, amelyet rögzít egyebek mellett a Kúria Kfv.VI.37.058/2018/8. és Kfv.VI.37.815/2018/7. számú ítélete is.

[45] A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok vonatkozásában az eljáró ingatlanügyi hatóságok nyilvánvaló érvénytelenséget nem állapítottak meg, az összecszerűség körében ilyen nyilvánvaló érvénytelenségi okra a felperes sem hivatkozott. Az engedményezési szerződésben szereplő jelzálogjoggal érintett összeg és az engedményező egyoldalú nyilatkozatában feltüntetett összeg egymástól ugyan eltér, azonban ez önmagában nem minősül olyan nyilvánvaló érvénytelenségi oknak, amely miatt a bejegyzés iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóságnak el kellett volna utasítania.

[46] Az ingatlanügyi hatóságnak és a közigazgatási bíróságnak nincs hatásköre az engedményező, az engedményes és a jelzálogjog kötelezett közötti magánjogi jogviszonyokból fakadó jogviták eldöntésére.

[47] A jogerős ítélet nem sérti a felperes által e körben megjelölt Inytv. 32/A. § (2) bekezdését és a Vhr. 18. § (1), (2) és (4) bekezdéseit.

[48] Az iratanyagban fellelhetők az engedményező által 2018. szeptember 11-én tett egyoldalú nyilatkozatot az engedményező nevében aláíró Varga Dániel és Tóth Márton András munkavállalók részére adott magyar és angol nyelvű meghatalmazások, valamint a meghatalmazottak aláírási címpéldányai.

[49] A meghatalmazásokat aláíró személyek a meghatalmazások kiadásakor az engedményező együttes cégjegyzésre jogosult igazgatósági tagjai voltak, így a meghatalmazások érvényesek.

[50] A Kúria Kfv.III.37.466/2020/7. számú ítéletéből következően az adott szervezet közhiteles nyilvántartás szerinti képviselője által adott meghatalmazás jogszerűsége közigazgatási perben nem vitatható.

[51] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[52] A tulajdoni hányad fogalma kizárólag a közös tulajdonban álló ingatlanok esetén értelmezhető. A kizárólagos tulajdonban álló ingatlanok vonatkozásában nem bejegyzési akadály, ha az okirat a teljes ingatlanra vonatkozó jogváltozás esetén nem tartalmazza a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.

Záró rész

[53] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.

[54] A z érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében fellebbezési eljárási költség megállapítását kérte, azonban azt nem számította fel, még a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 81. § (2) bekezdés második mondata szerint kötelezően megjelölendő jogszabályi rendelkezésre sem tett utalást. Ezért részére a Kúria a fellebbezési eljárási költséget nem állapított meg.

[55] A pervesztes felperes köteles az államnak felhívásra megfizetni a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

[56] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. szeptember 15.

.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró; Dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

