



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

végzése

Az ügy száma: Kfv.VI.37.230/2026/8.

A tanács tagjai: Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró

Dr. Hajas Barnabás bíró

A felperes: Név1

(cím1)

A felperes képviselője: Bartuszek Ügyvédi Iroda

(eljáró ügyvéd: Dr. Bartuszek József Attila

cím2)

Az alperes: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Pintér László Géza kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: Név2

(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Béres Ügyvédi Iroda

(eljáró ügyvéd: Dr. Béres Norbert

cím5)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: Szegedi Törvényszék 2026. február 9. napján
kelt 8.K.700.441/2025/22. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 8.K.700.441/2025/22. számú ítéletét hatályon kívül helyezi,
az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 1.346.200 (azaz
egymillió-háromszáznegyvenhatezer-kettőszáz) forintban, az alperesi érdekelt felülvizsgálati
eljárásban felmerült perköltségének összegét 142.240 (azaz száznegyvenkettőezer-
kettőszáznegyven) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás

[1] 2008 óta a felperes és az élettársa, Név3 (a továbbiakban: volt élettárs) 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezte a cím6 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan megvásárlásához 2008-ban a Név4 (a továbbiakban: bank) jelzáloghitelt biztosított, melynek következtében az ingatlanra 71 895 CHF és járulékai erejéig a bank jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

[2] A bank és az érdekelt 2018. november 16. napján engedményezési szerződést kötöttek, amelynek következtében a bank a felperessel és a volt élettársával szembeni követelését az érdekeltre engedményezte. 2019-ben az érdekelt javára a jelzálogjogot bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

[3] A Név5 (a továbbiakban: az alapügy végrehajtója) 2022. június 23-án a 198.V.0816/2020/89. számú hirdetménnyel az ingatlanra árverést tűzött ki, az ingatlan legkisebb árverési vételárát 23 000 000 Ft, az árverési előleg összegét 2 300 000 Ft összegben állapította meg.

[4] Az érdekelt az ingatlanra érvényes vételi ajánlatot tett, és az alapügy végrehajtója a perbeli ingatlant az érdekelt, mint árverési vevő részére árverési vétel jogcímén értékesítette.

[5] Az érdekelt az árverési vételárát az ingatlanra bejegyzett jelzálogjogával biztosított követelése erejéig a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 150. § (1) bekezdése alapján visszatartotta, illetőleg a különbözeti összeget a végrehajtónak megfizette.

[6] A 198.V.0816/2020/89. számú ingatlanárverési hirdetménnyel szemben a felperes végrehajtási kifogást nyújtott be, amelyet az elsőfokú bíróság a 2023. április 25. napján kelt 0306-6-Vh.2896/2022/44. számú végzésével visszautasított. A felperes fellebbezése folytán eljáró Kecskeméti Törvényszék a 2023. augusztus 30. napján kelt 1.Pkf.21.104/2023/2. számú végzésével a végrehajtási kifogást visszautasító végzést helybenhagyta.

[7] Az alapügy végrehajtója által 2025. január 2. napján kiállított megkeresésében az alperestől kérte az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzést, valamint az ingatlanon fennálló terhek törlését. A megkereséshez a csatolta a 198/V.0816/2020/100. számú ingatlanárverési jegyzőkönyvet, a 198.V.0816/2020/195. számú megkeresést, valamint a 198.V.0816/2020/196. és a 198.V.0816/2020/218. számú tájékoztatásokat.

Az alperesi határozat

[8] Az alperes a 350006/8/2025.01.02. számú egyszerűsített határozatával a felperes és a volt élettársa 1/2-1/2 tulajdoni hányadát törölte, az alperesi érdekelt tulajdonjogát árverési vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyezte, egyidejűleg a jelzálogjogot és a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölte. A határozat indokolása szerint a tulajdonjog bejegyzése, a jelzálogjog és végrehajtási jog törlése és az árverés kitűzése tényének törlése a 198.V.016/2020/100. számú ingatlan árverési jegyzőkönyv, a 198.V.0816/2020/195. számú megkeresése, 198.V.0816/2020/196. számú tájékoztatása és a 198.V.016/2020/218. számú tájékoztatása alapján történt.

A kereset

[9] A határozattal szemben a felperes - eljárásjogi és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással - keresetet terjesztett elő. Kereseti kérelme a határozat megsemmisítésére és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezésére irányult.

[10] A jogsérelme abból adódott, hogy az alperes jogsértő módon jegyezte be az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára árverési vétel jogcímén az érdekelt tulajdonjogát és egyúttal jogsértő módon törölte az 1/2 tulajdoni hányadban bejegyzett tulajdonjogát. Az alperes az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. § - 36. §-aiban - figyelemmel az Inytv. 39. § (3)-(4) bekezdéseinek rendelkezéseire is - az 51. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét elmulasztva nem megfelelően értékelte a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát, és nem vette figyelembe a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatait.

[11] A kereseti kérelme indokait öt pontban foglalta össze. Az „első kereseti kérelemében” előadta, hogy a megelőző eljárás iratanyagából kitűnően a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet nem az alapügy végrehajtója, hanem az érdekelt terjesztette elő 2025. január 2. napján az ingatlanügyi hatóságnál. Tekintettel arra, hogy a tulajdonjogot a végrehajtó megkeresése alapján jegyzi be vagy törli az ingatlanügyi hatóság, ekként a tárgyi ügyben a végrehajtói megkeresés benyújtására nem a megfelelő formában került sor, amely a bejegyzésre és annak érvényességére is kihat (pl. Kfv.37.359/2005/4., Kfv.37.900/2001/9.).

[12] A „második kereseti kérelemében” kifejtette, hogy a jogsérellemmel összefüggésben nagyfokú jelentősége van ingatlan-nyilvántartási ügy közvetlen előzményeinek. Nevezetesen annak, hogy az ingatlan vonatkozásában két, egymástól elkülönülő végrehajtási eljárás folyt. Az alap végrehajtási ügy a közte és volt élettársa között a vagyonközösség megszüntetésére, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését elrendelő jogerős polgári ítélet

végrehajtására irányulóan, amelyet ő, mint végrehajtást kérő indított. Ebbe a végrehajtási eljárásba kapcsolódott be az érdekelt, mint zálogjogosult végrehajtást kérő. A hiteltartozás miatti végrehajtás vele és a volt élettársával szemben indult.

[13] Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/17. sora alatt eszközölt bejegyzésből kitűnően az alapügy végrehajtója a végrehajtási jogot 21 345 000 Ft főkövetelés és járuléka erejéig foglalta le 2020. május 18. napján mindösszesen a volt élettárs 1/2 tulajdoni illetőségére utalással, ezért az alapügy végrehajtója nem folytathatta volna le az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára kiterjedően a végrehajtást. A bejegyzés alapjául szolgáló árverési jegyzőkönyv a perbeli ingatlan 1/1 arányú értékesítését rögzíti, holott az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a végrehajtási jog és a foglalás ténylegesen csak a volt élettárs 1/2 eszmei tulajdoni hányadára terjed ki. Ez azt jelenti, hogy az árverési jegyzőkönyv olyan tulajdoni arányt tartalmaz, amely nincs összhangban a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban fennálló tulajdoni állapottal és a végrehajtás terjedelmével. Előadta továbbá, hogy a 0198.V.0816/2020/89. szám alatti ingatlan árverési hirdetmény szövegének meg kellene egyeznie a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/17. sorszáma alatt még 2020. május 18-án eszközölt foglalással, a foglalás terjedelmével, valamint az árverés kitűzésének ténye vonatkozásában a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/20. sorszám alatt eszközölt feljegyzésben foglaltakkal, a feljegyzés tartalmával, amely egyezésre utóbb már nem lehet sort keríteni, azaz még esetlegesen létező bejegyzési engedéllyel sem pótolható a 2020. május hónapban kérelmezett állapot.

[14] Ebből következően az ingatlanügyi hatóságnak az alapügy végrehajtója által kiállított 198.V.0816/2020/100. számú árverési jegyzőkönyvre alapítottnak az érdekeltnek 2025. január 2. napján az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel el kellett volna utasítania, ugyanis nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen, a benyújtott okirat tartalmát kellett volna módosítani.

[15] A „harmadik kereseti kérelmében” kifejtette, hogy az eredeti árverési jegyzőkönyvről készült és a részére megküldött példányon az érdekelt aláírása nem szerepel. Nézete szerint az árverési jegyzőkönyv utóbb került az általa nem ismert személy által, az árverési vevő nevében aláírásra Ezt meghaladón állította, hogy az ingatlanárverési jegyzőkönyv, az alaki kellékek, így az árverési vevő, annak adatai, a képviselő beazonosíthatósága, a képviselő igazolatlansága, a cégjegyzés (bélyegző használatának hiánya) körében nem felel meg bejegyzés alapjául szolgáló okirattal szemben támasztott törvényi követelményeknek. Az árverési jegyzőkönyv sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:116. §-ában foglalt, a gazdasági társaság cégjegyzésével összefüggő törvényi követelményekben foglaltakat. Az Inyvtv. 32. és 39. §-aiban foglaltaknak való megfelelésre irányuló vizsgálatot az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv hivatalból köteles elvégezni. A nyilvánvalóan érvénytelen okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat (Kfv.37.276/2019/4.). A nyilvánvaló érvénytelenség megállapítása ugyanakkor a bejegyzés iránti kérelem elutasítását eredményezi. A 4.3.8. pontban előadta, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratból szintén hiányzik az árverési vevő székhely adatára vonatkozó adatállomány is, amelynek kötelező tartalmi elemként való feltüntetését a Vht. 35. §-án túlmenően, a Vht. 152. § (1) bekezdés b) pontja is kötelező jellegű adatként nevesíti.

[16] A „negyedik kereseti kérelemben” foglaltak szerint az alperes a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiánytalan kellékei vizsgálata körében a tényállástisztázási kötelezettségét elmulasztotta, amelyre tekintettel - álláspontja szerint - az alperesi határozat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 3. §-ában foglalt hivatalbóliság elvét szabályozó alapelvekbe, valamint az Ákr. 62. § (1), (2) és (4) bekezdéseibe ütközik.

[17] Az „ötödik kereseti kérelemben” kifejtettek szerint a határozat indokolása az érdekelt tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme, valamint a kérelméhez csatolt okirati bizonyítékokkal összefüggésben olyannyira hiányos, hogy annak jogszerűsége a bíróság által érdemben nem vizsgálható. A határozat indokolása a tárgyi ügyben felmerült bizonyítékok egyenkénti és összességében történő vizsgálatát nem foglalja magában, ezért a határozat sérti az Ákr. 81. § (1) bekezdését.

[18] A per során tett nyilatkozata szerint az árverés az elektronikus árverés szabályainak megsértésével zajlott, ezt bizonyítja, hogy az árverési jegyzőkönyv nem tartalmazza az érdekelt vonatkozásában az EÁR (egyedi) azonosítót.

[19] Hivatkozott továbbá arra, hogy a végrehajtási eljárásban számos szabálytalanság történt. Véleménye szerint az árverés egy „színelt árverés” volt. Sérelmezte, hogy a végrehajtó három és fél évvel korábbi értékmeghatározása szolgált a becsérték megállapítása alapjául. Vitatta, hogy az érdekelt a beszámítás után fennmaradt árverési vételárrész különbözetet a megszabott határidőben az alapügy végrehajtójának megfizette volna, ugyanis erre semmilyen bizonyítékot nem kapott. Hangsúlyozta, hogy az árverési vevő által az árverési vételárba beszámított követelése elévült, így azt beszámítani nem lehetett volna. A végrehajtó nem tüntette fel az árverési hirdetmény fejrésében jogszerűen a végrehajtást kérőt, azaz az ő személyét. Az elővásárlási joga ellenére az árverési hirdetményről már csak akkor szerzett tudomást, amikor már csak öt nap volt hátra az árverés lebonyolításából. Utalt arra, hogy az alapügy végrehajtója összevontan, duplikálva tüntette fel a tartozásokat, mintha mindkét adós a teljes összegben tartozna, amely sérti az egyetemlegesség fogalmát.

[20] A keresetleveléhez 15 darab okirati bizonyítékot csatolt, melyek között szerepelt az alapügy végrehajtója által kiállított 198.V.0816/2020/89. számú ingatlanárverési hirdetmény, a 198.V.0816/2020/100. számú árverési jegyzőkönyvnek az érdekelt, mint árverési vevő aláírását nem tartalmazó példánya.

[21] A felperes indítványára az elsőfokú bíróság beszerezte a megelőző eljárás iratanyagát, valamint a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/17. alatti bejegyzése és a III/20. alatti feljegyzése alapjául szolgáló okirati bizonyítékokat.

A jogerős ítélet

[22] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletével a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján keresetet elutasította.

[23] Indokolása [56] bekezdésben rögzítette, hogy az alperes eljárására nem az érdekelt kérelmére, hanem az alapügy végrehajtójának megkeresése alapján került sor.

[24] Az Inyvtv. 6. § (1) bekezdése, a Ptk. 5:167. §-a, 5:178. § (2)-(3) bekezdései, az Inyvtv. 26. § (1) bekezdése, (8) bekezdés első mondata, az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése, 51. § (1) bekezdése, a Vht. 153. § (2) bekezdés b) pontja, 225. § (2) bekezdése, az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) 30. § (3) bekezdéseiből egyértelműen levezethető, hogy a végrehajtó hatóságként működik és intézkedése hatósági határozatnak minősül.

[25] Rögzítette, hogy az alperes csak a megkeresés alaki, tartalmi kellékeit vizsgálhatja az Inyvtv. 29-36. §-ai szerint.

[26] Nyomatékosan utalt arra, hogy a Kúria számtalan eseti döntésében kimondta, az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, és pl. a konkrét ügyre vonatkoztatva nincs hatásköre annak vizsgálatára, hogy a végrehajtó a saját hatáskörében eljárva a rá irányadó jogszabályi rendelkezéseket betartotta-e. Az ingatlanügyi hatóság nem vizsgálhatja a végrehajtást kérő követelésének jogosságát sem. Ha annak jogszabályi feltételei fennállnak, a felperes a végrehajtást kérővel szemben végrehajtás megszüntetése iránti pert indíthat (BH 2019.90).

[27] A bíróság nem a végrehajtó tevékenységének, hanem a közigazgatási szerv tevékenységének törvényességét vizsgálhatta, azaz azt, hogy a végrehajtói megkeresés a jogszabályban előírt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelt-e, azt azonban sem az alperes, sem a bíróság nem vizsgálhatta, hogy a tulajdonjog bejegyzésének alapjául szolgáló végrehajtói megkeresés jogszerű okiratokon, valóban fennálló végrehajtási követelésen alapult-e, mivel mindezen kérdések részletes vizsgálata a végrehajtási eljárásra, és nem a közigazgatási perre tartozik (KGD 2018.14).

[28] A több évtizedes következetes bírósági joggyakorlat szerint az ingatlanügyi hatóság regisztratív hatóság, a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági, hatósági határozatot – így a bírósági végrehajtó megkeresését is – kizárólag az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség szempontjából vizsgálhatja, azaz, hogy a megkeresés a kötelező alaki és tartalmi feltételeknek megfelel-e. Annak teljesülése esetén a bejegyzési kérelem megtagadására jogszabályi lehetőség nincs (Kfv.37.413/2017/18., Kfv.37.097/2018/6., Kfv.37.413/2017/18.).

[29] A Kúria a Kfv.37.623/2018/5. számú ítéletében kifejtette, hogy az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésének értelmezésénél továbbra is fenntartja azt az eddigi következetes joggyakorlaton alapuló álláspontot, amely szerint az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási hatóság. Ez a természete és státusza határolja körbe hatáskörét. A Kúria az Inyvtv. 51. § (1) bekezdését – az ingatlannyilvántartási jog más szabályaival kapcsolatban kialakított elvi megfontolásához hasonlóan – úgy kezeli, hogy azt szigorúan kell értelmezni. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése felhatalmazást ad a közigazgatási hatóság számára a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapvető alaki és tartalmi fogyatékoságának vizsgálatára. Az alaki és tartalmi követelmények alatt az Inyvtv. 32. §-ában és 34. §-ában foglalt követelményrendszert kell érteni, az ingatlanügyi hatóságnak a megkeresésben foglaltak elbírásakor azt kell vizsgálnia,

hogy a megküldött okirat bejegyzésre alkalmasnak minősül-e. Ezt meghaladóan nem rendelkezik hatáskörrel a megelőző eljárás, illetve az annak alapján hozott döntés jogszerűsége felülvizsgálatára. A kérelemhez kötöttség elve az ingatlanügyi hatóság eljárásában azt jelenti, hogy amennyiben az ügyben eljáró hatóság, bíróság megkeresése az Inytv. 32. § (1) bekezdésében foglalt alaki, tartalmi feltételeknek megfelel, az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelmet köteles teljesíteni. (Kfv.37.418/2011/7., Kfv.37.974/2010/6., Kfv.37.900/2001/9.).

[30] Rámutatott arra, hogy az ingatlanügyi hatóságnak, mint regisztratív szervnek nincs hatásköre annak vizsgálatára, hogy a végrehajtó saját jogkörében eljárva a rá irányadó jogszabályi rendelkezéseket betartotta-e, továbbá az ingatlanügyi hatóság jogszabályi felhatalmazás hiányában nem vizsgálhatja a végrehajtást kérő követelésének jogosságát, így az elévülés kérdését sem.

[31] A [66] bekezdésben kiemelte, hogy az alperesi hatóság a benyújtott okirat, jelen esetben a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó megkeresés tartalmi vizsgálatára nem jogosult, az okiratotokat csak és kizárólag a bejegyezhetőség szempontjából vizsgálhatja meg, tehát a bejegyzés a megkívánt törvényi feltételek fennállását ellenőrzi.

[32] A jelen közigazgatási perben nem értékelhette a felperes keresetében és további nyilatkozatában felhozott valamennyi hivatkozásait, indokait, mivel azoknak az ügy érdemi eldöntése szempontjából jelentőségük nincsen. Az alperes a végrehajtó megkeresését az ingatlanárverési jegyzőkönyvet, illetőleg a tájékoztatásokat megvizsgálta azzal, hogy a végrehajtó megkeresése tartalmazta továbbá azt is, hogy az árverési jegyzőkönyvet a Vht. 153. § (2) bekezdés b) pontja alapján az érdekelt, mint árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése végett küldte meg az alperes részére, mivel az árverés jogerősen befejeződött.

[33] Hangsúlyozta, hogy az alperesnek nincs mérlegelési jogköre a bejegyzés tekintetében, ha a végrehajtó megkereséssel fordul hozzá, valamint nem mérlegelheti a végrehajtó intézkedésének jogszerűségét sem. Az alperes a jogerős árverési jegyzőkönyvben és a végrehajtó megkeresésében foglaltaktól nem tért el az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során.

[34] A Vht. 217. § (1) bekezdése szerint a végrehajtónak végrehajtási eljárás szabályait és a végrehajtási kifogást előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása (a továbbiakban együtt: intézkedések) ellen a fél vagy más érdekelt végrehajtási kifogást (a továbbiakban: kifogás) terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz. E szakasz alkalmazásában a végrehajtási eljárás szabályainak lényeges megsértése az olyan jogszabálysértés, amelynek a végrehajtási eljárás lefolytatására érdemi kihatása volt.

[35] A Vht. 222. §-a kimondja, hogy a végrehajtó és a rendőrség intézkedése elleni jogorvoslatnak nincs halasztó hatálya.

[36] Az érdekelt, mint árverési vevő tulajdonjogának törléséhez az árverés érvénytelenségét megállapító jogerős bírósági döntés kell, hogy érkezzen az alperesi hatósághoz, melyben a bíróság rendeli el az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását.

[37] A fentiek alapján az alperes, mint regisztráló hatáskörrel rendelkező hatóság köteles volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni az érdekelt, mint árverési vevő tulajdonjogát, valamint ezzel egyidejűleg törölni az ingatlant terhelő jogokat és az árverés kitűzése tényét.

[38] A [76] bekezdésben leszögezte, hogy a tulajdonjog átvezetése alapjául eredeti okiratként benyújtott árverési jegyzőkönyvről megállapítható, hogy az mindenben megfelelt a hivatkozott jogszabályi követelményeknek, ezért alkalmas volt arra, hogy az érdekelt tulajdonjogát bejegyezze az ingatlanügyi hatóság a perbeli ingatlanra.

[39] A [77] bekezdés szerint az árverés lebonyolítása és az árverési jegyzőkönyv érdekelt általi aláírása után megküldött iratok a szükséges alaki és tartalmi követelményeknek megfeleltek, ezért az alperes a jogszabályoknak megfelelően hozta meg a határozatát.

[40] A [78] bekezdésben megállapította, hogy a végrehajtó megkeresése az alaki, tartalmi feltételeknek megfelelt, tartalmazta az árverési jegyzőkönyvet, amely alkalmas volt arra, hogy az alperes az alperesi érdekelt tulajdonjogát bejegyezze. A jegyzőkönyvet az alperesi érdekelt aláírta.

[41] Megítélése szerint az alperes anyagi és eljárásjogi jogszabálysértés nélkül döntött az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzéséről, jogszerűen törölte a jelzálogjogot és a végrehajtási jogot.

[42] Rámutatott arra, hogy a felperes valamennyi hivatkozása valójában az eljáró végrehajtó jogszabálysértéseire utal. Az eljáró végrehajtó végrehajtási eljárás lefolytatása során elkövetett jogsértései azonban kizárólag a végrehajtó intézkedése, vagy mulasztása miatt a Vht. 217. §-a alapján előterjesztett végrehajtási kifogással lett volna orvosolható, a felperes által hivatkozott jogsértések az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem vizsgálhatók, hiszen a földhivatal ilyenkor adminisztratív szerepet tölt be.

[43] A [84] bekezdésben foglaltak szerint az alperesi kamarai jogtanácsosi munkadíj összegének megállapításánál figyelemmel volt a felszámításra, a védirat tartalmára és terjedelmére. A felperes az alperes perköltségét nem vitatta részletes indokolással ellátva.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[44] A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását, a határozat megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet egyrészt az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő, másrészt azért, mert jogkérdésben eltér a Kúria közzétett határozatától.

[45] Álláspontja szerint a jogerős ítélet az ügy érdemére kihatóan sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében, valamint a Kp. 2. § (1) és (4) bekezdéseiben, 78. § (2)

bekezdésében, 85. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakat, egyrészt azért mert az elsőfokú bíróság elmulasztotta a releváns tényállás megállapítását, másrészt a jogsérelem állításait, különösen a második és harmadik kereseti kérelme részeként kifejtetteket nem merítette ki annak ellenére, hogy a per alapjául szolgáló bizonyítékok a perben rendelkezésre álltak, harmadrészt az ítélet a lényegi érveire egyáltalán nem válaszol, ezért sérült az indokolt bírói döntéshez való joga.

[46] Összefoglalóan kiemelte, hogy - álláspontja szerint - a tulajdonjog bejegyzés megtagadásának két egymástól független, önálló jogalapja áll fenn: az egyik az okirat tartalmi ellentmondása a közhiteles nyilvántartással, a másik az okirat érvénytelensége.

[47] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásban egyáltalán nem szerepel az ingatlan árverését megelőző, azaz a 2022. június 23. napja előtti az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható állapot, továbbá az sem szerepel, hogy az ingatlannal kapcsolatban két, egymástól elkülönülő végrehajtási eljárás folyt, illetőleg, hogy az általa kezdeményezett végrehajtási eljárásnak a rendelkezésre álló bizonyítékokból megállapíthatóan konkrétan mi volt a tárgya és ehhez képest milyen arányú tulajdonjog bejegyzésére irányult a perbeli végrehajtói megkeresés. Holott ezeknek a tényeknek, különösen a második kereseti kérelmének az elbírálása szempontjából nagyfokú jelentősége van és az e tényeket alátámasztó bizonyítékok a perben rendelkezésre álltak.

[48] Hangsúlyozta, hogy az alapügy végrehajtója, figyelemmel a Vht. 138. §-ában foglaltakra és a 2020. május 18. napján kelt 198.V.0816/2020/11. számú végrehajtói intézkedésére, mindösszesen az ingatlan $\frac{1}{2}$ eszmei hányadrészére alapított végrehajtási jogot. Az ingatlan-nyilvántartásban adatai szerint a foglalás és a végrehajtási jog kizárólag a volt élettárs $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára terjedt ki, így az árverési jegyzőkönyvben szereplő $\frac{1}{1}$ arányú ingatlanértékesítés nyilvánvaló és objektív összhanghiányt eredményezett. E nyilvánvaló ellentmondást az alperesnek fel kellett volna ismernie és mivel a bejegyzés az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése alapján kizárólag olyan okirat alapján teljesíthető, amely az ingatlan-nyilvántartás adataival összhangban áll, az alperes a bejegyzést törvényesen nem teljesíthette.

[49] A per során beszerzett iratokra alapítottnak állította, hogy az alperes az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) és d) pontjában foglaltak megsértésével járt el, amikor az alapügy végrehajtója által előterjesztett tulajdonjog bejegyzés iránti megkeresés tárgyában hiánypótlási felhívást bocsátott ki és a felhívásra tett kiegészítő, módosító nyilatkozatban foglaltakat figyelembe vette a határozata során.

[50] Álláspontja szerint az árverési jegyzőkönyv - figyelemmel az okirati elvet rögzítő Ptk. 167. §-ára, a bejegyzési elvet megfogalmazó Ptk. 5:168. §-ára a közhitelességet előíró Ptk. 5:170. §-ára, valamint az Inyvtv. 29-36. §-ok rendelkezéseire – a nyilvánvaló alaki hiányosságai (a képviselőlet igazolatlansága és az aláírás azonosíthatatlansága) miatt nem alkalmas a tulajdonszerzés igazolására. E hiányosságok az ingatlan-nyilvántartási eljárásban érvényesülő szigorú okirati elv sérelmét valósítják meg (Kfv.37.727/2013/6.). E hiányosságok mellett az árverési vevő részéről tett jognyilatkozat nem minősül a Ptk. 6:6. § szerinti érvényes írásbeli jognyilatkozatnak, ezért érvénytelen, az Inyvtv. 39. § (3) alapján a bejegyzésre alkalmatlan, így az alperesnek hiánypótlás elrendelése nélkül vissza kellett volna utasítania a megkeresést.

[51] Hivatkozott továbbá arra, hogy az elsőfokú ítélet a részletes kereseti hivatkozása ellenére a végrehajtói megkereséssel összefüggésben nem ad számot arról, hogy a végrehajtói megkeresés és az azokhoz csatolandó mellékletek hiánya, így az EÁR azonosító megjelölésének hiánya, mely indokra, mely jogszabályra alapítottnak nem minősülnek lényeges alaki kelléknek a végrehajtói megkeresés vizsgálata során.

[52] Az ítélet nem adta indokát, hogy miért mellőzte a keresetlevél 4.3.8. pontjában kifejtettekre (árverési vevő székhely adatára vonatkozó adatállomány feltüntetésének hiánya) való reagálást.

[53] Az ítélet [10] bekezdésével szemben előadta, hogy az alapügy végrehajtójának a megkeresése mellékleteket nem tartalmazott, így nem ismert, hogy a megelőző eljárás iratai között elfekvő, az érdekelt 2025. január 16-án kelt meghatalmazása mikor és milyen módon lett benyújtva az alpereshez. Álláspontja szerint az utóbb, a megkereséshez csatolt 2025. január 16-án kelt meghatalmazás nem pótolja a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal összefüggésben 2022. július 29. napján és azóta fennálló alaki hiányosságokat.

[54] Nézete szerint a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kfv.37.796/2022/8. számú határozat I. pontjában kifejtettektől, amely szerint az ingatlanügyi hatóság regisztratív hatóság, a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági végrehajtói megkeresést csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség szempontjából vizsgálhatja, a megkeresés alapját képező tényállás, illetőleg a végrehajtó tevékenység jogszerűségének vizsgálatára nem jogosult. Az eltérés amiatt áll fenn, hogy a jogerős ítélet olyan közigazgatási cselekményt talált jogszerűnek, ahol a bejegyzés alapjául szolgáló végrehajtói okirattal összefüggésben a végrehajtási eljárás tárgya túlterjeszkedik a lefoglalt vagyontárgy körén, ezért az árverési jegyzőkönyv nem alapíthat olyan tulajdonszerzést, amely a foglalással nem érintett eszmei hányadra is kiterjed.

[55] További jogszabálysértéskén állította, hogy a [84] bekezdés iratellenes és hiányos, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről 17/2024. IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) alkalmazásával összefüggésben 2025. augusztus 24-én kelt 2. sorszámú kiegészítő nyilatkozata 3. pontjában, az alperes által felszámított perköltséggel összefüggésben előadottakat.

[56] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[57] Az érdekelt a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mivel az a jogszabályoknak megfelel és jogkérdésben nem tér el jogkérdésben a hivatkozott kúriai határozatban kifejtettektől.

Döntés a befogadásról

[58] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontjának ad) pontja alapján fogadta be, mivel a felperes a befogadás iránti kérelmében az ügy érdemére kiható eljárási szabályszegést valószínűsítette.

A Kúria döntése és jogi indokai

[59] A jogerős ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan, mivel azt az elsőfokú bíróság több olyan lényeges, súlyos, az ügy érdemére kiható eljárási jogszabálysértéssel hozta meg, amelyek a felülvizsgálati eljárásban nem voltak orvosolhatók.

[60] A Kp. 2. § (4) bekezdés első mondata kimondja, hogy ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a bíróság a közigazgatási jogvitát a kereseti kérelem, a felek által előterjesztett kérelmek és jognyilatkozatok keretei között bírálja el.

[61] A Kp. 85. § (1) bekezdése szerint a bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét a kereseti kérelem korlátai között vizsgálja. A Kp. 86. § (1) bekezdése szerint az ítéletben a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemről döntést kell hozni.

[62] A Kúria joggyakorlatában következetesen érvényesíti, hogy ezen eljárásjogi rendelkezések megsértése az ügy érdemére kiható, lényeges eljárási szabályszegésnek minősül (Kfv.35.379/2020/8., Kfv.37.565/2022/17., Kfv.37.607/2022/5., Kfv.35.425/2021/11., Kfv.45.239/2022/7., Kfv.37.738/2021/4., Kfv.37.688/2020/6., Kfv.35.070/2019/6., Kfv.37.971/2021/5., Kfv.37.736/2020/5., Kfv.37.659/2024/5.). A Kp. 86. § (1) bekezdése alapján a perben elbírálatlan keresetrész nem maradhat, ha az ítéleti rendelkezés a kereset elutasítása, akkor a bíróságnak a határozata indokolásában a Pp. 346. § (4) bekezdés rendelkezése alapján minden egyes keresetrész elutasítását meg kell indokolnia (Kfv.38.039/2021/6.).

[63] A felperes eljárásjogi és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással kérte a határozat jogszerűségi vizsgálatát a bíróságtól. A közigazgatási perben az eljárásjogi jogsérelmek - függetlenül a kereseti indokok fél által meghatározott sorrendjétől - az anyagi jogi jogsérelmeket megelőzően vizsgálandók, mivel az ügy érdemére kiható eljárási jogszabálysértés önmagában a közigazgatási cselekmény megsemmisítését eredményezi.

[64] A felperes negyedik és ötödik kereseti kérelme az Ákr. 3. §-a, 62. § (1), (2) és (4) bekezdések 81. § (1) bekezdés megsértésére hivatkozással a tényállástisztázási és indokolási kötelezettség alperes általi elmulasztását állította.

[65] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú ítélet a negyedik és ötödik kereseti kérelmekhez kapcsolható indokolást egyáltalán nem szerepel, annak ellenére, hogy a keresetlevél részletes előadást tartalmazott arra vonatkozóan, hogy az alperesnek a megelőző eljárás során mely jelentős tényeket kellett volna tisztáznia, így különösen a közhiteles nyilvántartás adatai és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalma közötti ellentmondást.

Ezen kívül el kellett volna végeznie a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok alaki és tartalmi követelményeknek (Inyvtv. 29-36. §-ai) való megfelelése vizsgálatát, amelyet azonban az alperes teljes mértékben elmulasztott. Hivatkozott továbbá az indokolás teljes hiányára. A Kúria a hatáskörelvonás tilalma okán nem foglalhat elsőként állást a keresetlevélben hivatkozott eljárásjogi jogsérelmek megalapozottsága kérdésében, az abban való döntéshozatal, hogy az alperes határozata sérti-e az Ákr.-nek a keresetlevélben megjelölt rendelkezéseit, az elsőfokú bíróság hatáskörébe tartozik.

[66] A Kúria hangsúlyozza, hogy a bíróság ítéletében szereplő megállapításoknak a rendelkezésre álló tényeken kell alapulniuk a Pp. 346. § (4) bekezdésében foglaltakkal összhangban. A Pp. 346. § (4) bekezdése kimondja, hogy az indokolás a bíróság által megállapított tényeket, a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, az érdemi rendelkezés tartalmára történő utalást, továbbá a jogi indokolást tartalmazza.

[67] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet az anyagi jogi jogsérelmeket illetően, de különösen a második és harmadik kereseti kérelmekhez kapcsolódóan egyrészt az ügy tényállását hiányosan és pontatlanul állapította meg, másrészt a bizonyítékokat hiányosan jelölte meg.

[68] A második kereseti kérelemben előadott jogsérelmet illetően az ítéleti tényállásból teljes mértékben hiányzik a tulajdoni lap III/17. sorszám alatti bejegyzés tartalmának a rögzítése, azaz, hogy az alapügy végrehajtójának a foglalása és a bejegyzett végrehajtási jog konkrétan mely tulajdonos milyen arányú tulajdoni hányadára terjedt ki. Az ítéleti tényállásban nem szerepel, hogy az alapügy végrehajtója által kiállított árverési hirdetemény a perbeli ingatlan milyen arányú tulajdoni hányadának értékesítését tűzte ki (III/20. sorszám alatti feljegyzés), továbbá arra vonatkozóan sincs adat az ítéleti tényállásban, hogy az árverési jegyzőkönyv a perbeli ingatlan milyen arányú tulajdoni hányadának értékesítését tanúsítja. Hiányzik továbbá annak ismertetése, hogy az alapügy végrehajtója által folytatott végrehajtási eljárásba mely további végrehajtást kérők és mely tulajdonossal szembeni követelés végrehajtása végett kapcsolódtak be. Nem tartalmazza továbbá a tényállás az alperesnek az alapügy végrehajtójához intézett hiánypótlási felhívását és az arra adott nyilatkozatot. A harmadik kereseti kérelemhez kapcsolódóan az ítéleti tényállásból teljes mértékben hiányzik annak rögzítése, hogy az árverési jegyzőkönyv tartalmazza-e az aláíró személy olvasható teljes nevét, minőségét, a képviseleti jogosultság igazolására szóló meghatalmazás rendelkezésre állt-e az okirat aláírásának időpontjában, továbbá, hogy a 2025. január 16-án kelt meghatalmazást ki és mikor csatolta a megelőző eljárás irataihoz.

[69] A felperes számos okirati bizonyítékot csatolt a keresetleveléhez és a per során, továbbá az elsőfokú bíróság a megelőző eljárás iratait és a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/17. alatti bejegyzése, valamint a III/20. alatti feljegyzése alapjául szolgáló okirati bizonyítékokat beszerezte, ugyanakkor az abban foglaltakra vonatkozóan az ítélet tényállásában egyetlen megállapítást sem tett, holott azoknak - különösen a második és a harmadik jogsérelem tekintetében - nagyfokú jelentősége lett volna. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból a jogszerűség vizsgálatához - fentiekben kiemelt - elengedhetetlenül fontos tények hiányoznak, amely miatt önmagában érdemi felülbírálatra alkalmatlan a jogerős ítélet.

[70] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés rendelkezik arról, hogy mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.

[71] Az Alkotmánybíróság a 7/2013. (III. 1.) AB határozatában rámutatott arra, hogy (...) az Alkotmánybíróság által vizsgált, az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia. Az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel, a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon.

[72] A Kp. 84. § (2) bekezdés értelmében a határozatokra a polgári perrendtartás szabályait az e részben foglalt eltérésekkel kell megfelelően alkalmazni. A Pp. 346. § (5) bekezdés szerint a jogi indokolás tartalmazza az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség esetén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A jogi indokolás tartalmazza azokat az okokat is, amelyek miatt a bíróság jogkérdésben eltért a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozatától, vagy az arra irányuló indítványt elutasította.

[73] A Kp. 84. § (2) bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 346. § (5) bekezdés rendelkezésének Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása azt a követelményt támasztja a bírósággal szemben, hogy a fél lényegi érveire ki kell térnie az indokolásában.

[74] A Kúria a korábbi határozata szerint az ingatlanügyi hatóság regisztratív hatóság, a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági végrehajtói megkeresést csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség szempontjából vizsgálhatja, a megkeresés alapját képező tényállás, illetőleg a végrehajtó tevékenység jogszerűségének vizsgálatára nem jogosult (Kfv.37.796/2022/8.).

[75] Helyesen és a több évtizedes kúriai joggyakorlattal összhangban mondta ki az elsőfokú bíróság az ítélete [81] bekezdésben, hogy az eljáró végrehajtó végrehajtási eljárás során elkövetett jogsértései a jelen perben nem vizsgálhatók.

[76] Azt is helyesen mondta ki az elsőfokú bíróság a [60]-[65] bekezdésekben, hogy az alperes regisztratív szerv, amely alapvetően behatárolja a hatáskörét.

[77] A Kúria szerint ugyanakkor ez nem azt jelenti, hogy mindenféle vizsgálat nélkül automatikusan teljesítenie kellene a megkeresést.

[78] Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerint 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.

[79] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet [66] bekezdésben téves álláspontra helyezkedett, mert a nyilvánvaló érvénytelenség vizsgálatára az ingatlanügyi hatóság a tartalmi vizsgálat körében nemcsak jogosult, hanem köteles is.

[80] Az ingatlanügyi hatóság tényállás-tisztázási kötelezettsége azt jelenti, vizsgálnia kell, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott alaki és tartalmi követelményeknek, így alkalmas-e a bejegyzésre (Kfv.37.578/2017/7., Kfv.38.870/2015/6.). A nyilvánvalóan érvénytelen okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat (Kfv.37.276/2019/4.).

[81] Az elsőfokú bíróságnak a feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal meg kell vizsgálnia, és ennek értékeléséről határozatában számot kell adnia a határozatában. Ennek az elvárásnak nem felel meg a [76]-[78] bekezdéseiben szereplő formális indokolás.

[82] A Kúria a teljesség igénye nélkül, szükségesnek tart kiemelni néhány olyan lényegi kereseti hivatkozást, amelyekre az elsőfokú bíróságnak feltétlenül ki kellett volna térnie az indokolásában, vagy legalábbis alapos indokát kellett volna adnia annak, hogy azokat miért hagyta figyelmen kívül. Az elsőfokú ítélet indoklásából megállapíthatóan érdemi indokolás nem tartozik a 1-3. anyagi jogi jogsérelmekhez. Az első kereseti kérelemhez kapcsolódóan az [56] bekezdésben csupán annyi indokolás szerepel, hogy az alperes eljárására nem az érdekelt kérelmére, hanem az alapügy végrehajtójának megkeresése alapján került sor. Arra azonban nem tért ki az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy az első kereseti kérelem megalapozottságát a rendelkezésre álló bizonyítékok, különösen az eljárást megindító irat, miért nem támasztja alá. Az indoklásból nem megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság vizsgálta-e a perben, hogy az érdekelt nyújtott-e be kérelmet az alpereshez 2025. január 2- napján.

[83] Arra sem tért ki az indokolásában a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/17., III/20. soraiban foglaltak, az árverési hirdetmény és az árverési jegyzőkönyv tartalma, valamint a végrehajtó megkeresésében foglaltak összevetésével, hogy miért nem volt alapos a közhiteles nyilvántartás és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenmondására és így a bejegyezhetőség akadályára alapított felperesi hivatkozás. Tovább arra sem tért ki a jogi indokolásában, hogy a határozat jogszerűsége szempontjából mi a jelentősége az alperes 2025. február 5. napján kelt 350006/6/2025. számú hiánypótlási felhívásában foglaltaknak és az arra adott végrehajtói nyilatkozatnak. Az elsőfokú bíróság az indokolásában egyáltalán nem válaszolt arra, hogy az iratok és a nyilvántartás tartalmának összevetése alapján volt-e olyan ellentmondás, amelyet az alperesnek a megelőző eljárás során fel kellett volna ismernie és amely az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésből következően a bejegyzés akadályát képezte.

[84] A harmadik kereseti kérelemben előadottakra reagálva pusztán annyi indokolást tartalmaz az ítélet [78] bekezdése, hogy a jegyzőkönyvet az érdekelt aláírta. Arra azonban nem tér ki az indokolás, hogy az árverési jegyzőkönyv az Inyvtv. 32. §-ában foglalt követelményeknek (különösen az aláírás azonosíthatósága) megfelelt-e, és hogy a 2025. január 16-i kamarai jogtanácsos részére adott meghatalmazás a képviselti jogosultság igazolására elfogadható-e. Nem tér ki továbbá arra sem, hogy az EÁR azonosító megjelölésének, az érdekelt székhelyadatára vonatkozó adatállomány hiánya a

bejegyezhetőség akadályát képezte-e. A kereset lényegi érveinek alapos ok nélküli figyelmen kívül hagyása sérti a felperes indokolt bírói döntéshez való jogát és egyben a Pp. 346. § (5) bekezdés sérelmét is megvalósítja.

[85] Az ítélet [84] bekezdésében szereplő indokolás iratellenes, tekintettel arra, hogy a felperes 2025. augusztus 24-én kelt 2. sorszámú kiegészítő nyilatkozata 3. pontjában részletes nyilatkozatot tett az alperes által igényelt perköltség tekintetében. Az elsőfokú bíróság a felperes nyilatkozatát azonban figyelmen kívül hagyta.

[86] A Kúria szerint az ítéleti tényállás hiányossága, a kereset kimerítetlensége, az indokolási kötelezettség megsértése az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére okot adó lényeges, súlyos, az ügy érdemére is kiható, a felülvizsgálati eljárásban nem orvosolható eljárási jogszabálysértések, amelyek miatt a Kúria a jogerős ítéletet Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alap hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[87] Az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján hiánytalanul meg kell állapítania a tényállást, teljeskörűen ki kell mérítenie a keresetet, azon belül is elsőként az eljárásjogi jogsérelmeket. Ha azok megalapozottak és határozat megsemmisítését eredményezik, akkor az elsőfokú bíróságnak részletes iránymutatást kell adnia az alperesnek az új eljárásra a tényállástisztázási és az indokolási kötelezettség teljesítését illetően. Ha az új eljárásban azt állapítja meg, hogy az eljárásjogi jogsérelmeket állító hivatkozások nem megalapozottak, az elsőfokú bíróság részéről annak vizsgálata szükséges, hogy az alperes az Inyvtv. 29. § – 36. §-aiban és 51. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének megfelelően értékelte-e a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát, továbbá, hogy volt-e a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és az okiratok között olyan ellentmondás, amely a bejegyzés akadályát képezte és amelyet az alperes nem észlelt. Az elsőfokú bíróságnak az új eljárásban meghozott határozatában a feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal meg kell vizsgálnia, és ennek értékeléséről határozatában számot kell adnia.

A döntés elvi tartalma

[88] Az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, ez azonban nem azt jelenti, hogy mindenféle vizsgálat nélkül automatikusan teljesítenie kellene a végrehajtó megkeresését. Az ingatlanügyi hatóság tényállástisztázási kötelezettsége azt jelenti, vizsgálnia kell, a benyújtott megkeresésben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott alaki és tartalmi követelményeknek, így alkalmas-e a bejegyzésre, továbbá, hogy nem áll-e fenn olyan ellentmondás a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalma között, amely a bejegyzés akadályát képezi.

[89] A tisztességes eljárás alkotmányos követelménye alapján a bíróságnak meg kell indokolnia a döntését. Az indokolás nem lehet formális, abban választ kell adni az ügy

lényegi kérdéseire, a felek által előterjesztett kérelmeknek és észrevételeknek – a jogvita szempontjából – releváns elemeire.

Záró rész

[90] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

[91] A felperes és az érdekelt részére a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség megállapítása a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdésén alapul. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért az alperes részére felülvizsgálati perköltséget nem kellett megállapítani.

[92] A felperes jogi képviselője a felülvizsgálati eljárásban a felperessel kötött megbízási szerződés alapján kérte a perköltség megfizetésére kötelezni az alperest, mely 760 000 Ft + Áfa alapidíjból, és a pernyertesség esetére kikötött 500 000 Ft + Áfa sikerdíjból állt. Az alperes és az érdekelt nem vitatta a felperes által felszámított perköltséget.

[93] Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 30. § (1) bekezdés szerint a felek – az e §-ban foglalt eltérésekkel – a megbízási díjban szabadon állapodnak meg. A (3) bekezdés alapján a bíróság előtt nem érvényesíthető az ügyvédi tevékenység eredményességéhez kötött ügyvédi munkadíj annyiban, amennyiben annak összege a teljes ügyvédi munkadíj kétharmadát meghaladja.

[94] A felperes által felszámított sikerdíj összege az Ütv. 30. § (3) bekezdése alapján az alapidíj kétharmadát nem haladta meg, ezért a Kúria a felperes részére megállapított perköltséget az IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján felszámított összeggel egyező összegben állapította meg.

[95] A Kúria végzésével szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2026. május 28.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.

a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina sk.

Dr. Kurucz Krisztina sk.

előadó bíró

bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.

Dr. Hajas Barnabás sk.

bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő