



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.523/2023/7.

A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke
Dr. Hajas Barnabás előadó bíró
Dr. Dobó Viola bíró
Dr. Kalas Tibor bíró
Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

Az I. rendű felperes: felperes1

A II. rendű felperes felperes2
(cím1.)

A felperesek képviselője: Dr. Papp Sándor egyéni ügyvéd
(cím2)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala
(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Zombor Péter József kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt alperesi érdekelt
(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője Dávid László és Társai Ügyvédi Iroda
(cím5;
ügyintéző: dr. Papp Katalin)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott 117822/3/2022. számú közigazgatási határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. és II. rendű felperes (20. sorszám alatt)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Fővárosi Törvényszék 113.K.703.410/2022/19. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Törvényszék 113.K.703.410/2022/19. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperesnek 25.000 (huszonötezer) az alperesi érdekeltnek 63.500 (hatvanháromezeröttszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A egyéb¹ belterület, helyrajzi szám¹ helyrajzi szám² helyrajzi szám³ és helyrajzi szám⁴ ingatlanok tulajdoni lapján az I. rendű felperes felperes¹ szerepelt tulajdonosként, a egyéb fél¹ kezelőként, és a egyéb érdekelt¹ tartós földhasználóként.

[2] A Magyar Népköztársaság kormánya és a egyéb érdekelt¹ közötti, a egyéb érdekelt¹ budapesti nagykövetsége alkalmazotti lakóingatlanainak építése céljával átadott földterületek tartós használatáról és az építési feltételekről szóló, 1980. december 6-án Budapesten aláírt megállapodással (a továbbiakban: Megállapodás¹) a Magyar Népköztársaság kormánya a egyéb érdekelt¹ tartós használatába adta az Ingatlanokat, a egyéb érdekelt¹ budapesti nagykövetsége személyzetének elhelyezését szolgáló lakóépületek építése céljára, amelyek a egyéb érdekelt¹ tulajdonát fogják képezni.

[3] Az ingatlanok tulajdonjogát 1992. december 31-i hatállyal, jogszabály rendelkezése folytán, jogutódlás jogcímén, a egyéb fél¹ általános jogutódjaként az alperesi

érdekelt jogelődje, a egyéb érdekelt² szerezte meg, aki 2001. július 2. napján kérte, hogy tulajdonjogát jogutódlás folytán jegyezzék be.

[4] Az alperesi érdekelt jogelődje 2002. július 1-jei hatállyal megszűnt, általános jogutódlásként létrejött az alperesi érdekelt.

[5] A Fővárosi Kerületek Földhivatala az alperesi érdekelt jogelődjének kérelmére indult eljárásban a 2004. szeptember 27-én kelt 266200/1/2004. számú határozatával az ingatlanok tulajdoni lapjáról törölte az I. rendű felperes tulajdonjogát, a egyéb fél kezelői jogát, valamint a egyéb érdekelt¹ tartós földhasználói jogát, és 1/1 hányadban, jogutódlás jogcímén bejegyezte az alperesi érdekelt jogelődjének tulajdonjogát. A határozattal szemben az I. rendű felperes nem élt jogorvoslattal. A perben nem álló egyéb érdekelt¹ Nagykövetsége fellebbezését 2010-ben terjesztette elő, amelyet a Fővárosi Földhivatal, mint másodfokú ingatlanügyi hatóság 2010. május napján kelt 31410/2/2010. számú határozatával mint elkésettet érdemi vizsgálat nélkül elutasított.

[6] Magyarország Kormánya és a egyéb érdekelt¹ a egyéb érdekelt¹ budapesti diplomáciai képviselőjének ingatlanszükségleteit illető kérdések rendezéséről 2019. április 4. napján létrejött megállapodás (Megállapodás²) szerint a Magyar Kormány annak hatálybalépésétől számított 60 napon belül pénzügyi kompenzációként 4.000.000 euró összeget fizet az Ingatlanokon fennálló jogok után a egyéb érdekelt¹nek. A Megállapodás²-t a 2019. évi LXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: Tv.) hirdették ki.

[7] A felperesek a 2020. október 2. napján kelt az alperesi érdekelttel szemben polgári perben benyújtott keresetükben azt kérték, hogy a törvényszék – az eredeti állapot helyreállításával – rendelje el az alperesi érdekelt jogelődje tulajdonjogának törlését, továbbá az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogának a visszajegyzését, valamint a tulajdonosi joggyakorló II. rendű felperes tulajdonosi joggyakorlásának bejegyzését. A Fővárosi Törvényszék a 2021. szeptember 15. napján kelt 13.G.41.621/2020/26-I. számú ítéletével a keresetet elutasította, majd a Fővárosi Ítéltábla a 2022. május 19. napján kelt 14.Gf.40.352/2021/9-I. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[8] A felperesek arra hivatkozva, hogy az I. rendű felperes az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát a Tv. erejénél fogva megszerezte, 2022. június 15. napján bejegyzési kérelmet terjesztettek elő az alperesnél, amely 117822/3/2022. számú határozatával a kérelmet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 49. § (1) bekezdése alapján – mivel a egyéb érdekelt¹ az ingatlanoknak nem tulajdonosa – elutasította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperesek keresetükben a határozat megsemmisítését és alperes új eljárásra kötelezését kérték és perköltséget igényeltek.

[10] Arra hivatkoztak, hogy a Tv. erejénél fogva az I. rendű felperes megszerezte az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát azzal, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlója a II. rendű felperes, bejegyzési kérelmük a Tv.-en és nem átruházáson alapul, továbbá, hogy a tulajdonjog bejegyzési igényt a Tv. teremtette meg, amely eredeti szerzőmód szerinti tulajdonszerzésnek számít.

[11] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

[12] Arra hivatkozott, hogy a Tv. nem arra irányult, hogy az alperesi érdekelt és az I. rendű felperes között fennálló tulajdoni vitát rendezve elvonja az alperesi érdekelttől az ingatlanok tulajdonjogát. Álláspontja szerint a Tv. egy államközi megállapodás keretében a egyéb érdekeltl megillető jogoktól tehermentesíti az ingatlanokat, azonban nem alkalmas az alperesi érdekelt tulajdonjogának törlésére, és az I. rendű felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Rámutatott, hogy a bejegyzett tulajdonossal szembeni tulajdonjogi igényt a Megállapodás² nem rendezi.

[13] Az alperesi érdekelt a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

[14] Az alperesi érdekelt a felperesek bejegyzési kérelmének, és a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelmének elutasítását jogszerűen tartotta.

[15] Kifejtette, hogy a egyéb érdekeltl az Ingatlanoknak soha nem volt tulajdonosa, és ilyet a Megállapodás² sem állít. Mivel a egyéb érdekeltl az ingatlanok tulajdonosaként az ingatlan-nyilvántartásban soha nem szerepelt, a Megállapodás²-re és a Tv.-re hivatkozással az I. rendű felperes javára tulajdonjog sem jegyezhető be.

[16] Álláspontja szerint nem törvényen, jogszabályon, hanem megállapodáson, átruházáson alapuló tulajdonszerzésről lenne szó, mert a Megállapodás² quasi magánjogi szerződésnek minősül. Mivel a egyéb érdekeltl az ingatlanokon sem tulajdonjoggal, sem más joggal nem rendelkezik, a Megállapodás² alapján nem tud jogot átruházni a „Magyar Félre”.

[17] Kifejtette, hogy a Ptk. 5:42. § nem arra jogosítja fel az I. rendű felperest, hogy általa alkotott bármely jogszabállyal kártalanítás nélkül bármely ingatlanon vagy ingóságon tulajdont szerezhessen, hanem arról, hogy ha valamely jogszabály, az Alaptörvény rendelkezéseivel összhangban lehetővé teszi az állam kártalanítás nélküli tulajdonszerzését, akkor az állam milyen mértékben felel harmadik jóhiszemű személyekkel szemben egyes kötelezettségeikért.

Az elsőfokú felülvizsgálni kért jogerős határozat

[18] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[19] A jogerős ítélet szerint az alperesnek eljárása során vizsgálnia kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jog csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel. A tulajdoni lapok szerint a egyéb érdekeltl soha nem volt a perbeli ingatlanok tulajdonosa, ezért a felperesek bejegyzési kérelme nem teljesíthető.

[20] Az elsőfokú bíróság elfogadta azt az alperesi érvet, hogy a Tv. a magyar és a egyéb érdekeltl viszonyát rendezte.

[21] Rámutatott, hogy ugyan a jogszabályok mindenkire kötelezőek, de a Tv. nem tartalmaz az alperes eljárására vonatkozó megállapítást, amely kötötte volna eljárása során. A jogerős ítélet szerint a perben az a kérdés nem merült fel, hogy a Tv. alaptörvényellenes volna, mert a bejegyzés akadályát a valós tulajdonosi helyzet képezte, ugyanis a bejegyzési kérelem és az annak alapját adó ingatlan-nyilvántartási tényállás egymással nem egyezett, a tulajdoni lap adatai és a Tv. vonatkozó rendelkezései különböztek, ezért a Tv. közigazgatási hatósági eljárásban nem végrehajtható.

[22] Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy a Megállapodás² 1. Cikk 1. pontjában felsorolt, jelen perrel nem érintett ingatlanok tulajdoni lapjait az 1. számú függelék tartalmazza, a perbeli ingatlanokét azonban nem.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

[23] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérték, és perköltséget igényeltek.

[24] Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti a Tv. 1. sz. mellékletének 2. cikk (3) bekezdését, az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. §-át, a Kp. 92. § (1) bekezdés b) pontját, továbbá az Alaptörvény R) cikkének (2) bekezdését.

[25] Álláspontjuk szerint a Tv. 1. sz. melléklete 2. cikkének 3. pontja rögzíti, hogy „[a] jelen cikk (1) bekezdésében leírt fizetés napjától a Magyar Fél teljes és kizárólagos tulajdonjogot szerez a jelen cikk (1) bekezdésében leírt [– a cím6. és cím7. alatt található–] ingatlanokra.” Hivatkozott a Ptk. 5:42. § (1) bekezdésére is, amely szerint ha az állam jogszabály erejénél fogva, valamint bírósági vagy más hatósági határozattal kártalanítás nélkül szerez tulajdonjogot, a dolog értékének erejéig felel a volt tulajdonosnak a tulajdonszerzéskor – jogszabály, bírósági és más hatósági határozat vagy visszerthes szerződés alapján – jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségéért. Az állam felelőssége akkor áll fenn, ha a jogosult a volt tulajdonos vagyonára végrehajtást vezetett, és a végrehajtás során a követelés nem nyert kielégítést. Előadták, hogy a Magyarország Kormánya és a egyéb érdekeltl között a egyéb érdekeltl budapesti diplomáciai képviseletének ingatlanszükségleteit illető kérdések rendezéséről szóló megállapodás kihirdetéséről szóló 2019. évi LXXXIX. törvény 2. §-ának, 3. §-ának, valamint az 1. és a 2. mellékletei hatálybalépéséről szóló 3/2020. (I. 16.) KKM közlemény szerint a Tv. 2020. január 17. napján lépett hatályba, amellyel a perbeli ingatlanok 1/1 hányadú tulajdonjogát az elsőrendű felperes megszerezte azzal, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontv.) 3. § (1) bekezdése értelmében annak vagyonkezelője a másodrendű felperes. Ezt azonban az alperes nem vette figyelembe döntése meghozatalakor.

[26] A jogerős ítélet azért törvénysértő, mert az elsőfokú bíróság a Tv. rendelkezéseinek, különösen annak 1. sz. melléklete 2. cikke 3. pontjának ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő végrehajthatatlanságát állapította meg. Sérelmezték, hogy a jogerős ítélet szerint „a Tv. nem tartalmaz az alperes eljárására nézve kötelező érvényű megállapítást, amely kötötte volna eljárása során. Ilyen kötelezést a felperesek által hivatkozott Tv. 1. melléklet 2. Cikk 3. pontja sem tartalmaz.”, továbbá, hogy „[a] Tv. célja ezen okból nem tud megvalósulni, az a perbeli közigazgatási hatósági eljárásban nem végrehajtható.” (Indokolás [41] bekezdés) Azt is sérelmezték, hogy a jogerős ítélet szerint „[a] probléma nem abban állt, hogy a jogalkotó milyen jogszabályi keretek között hozta létre a kérdéses Tv.-i rendelkezéseket, vagy, hogy a Megállapodás2 nemzetközi vagy magánjogi szerződésnek minősül-e, hanem az, hogy az abban foglalt ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szándék az alperes által végrehajtható-e.” (Indokolás [43] bekezdés) Végül azt a megállapítást is jogszabálysértőnek tartották, hogy „az alperes nem megsértette a felperesek által hivatkozott Tv.-i rendelkezéseket, azok az ingatlan-nyilvántartási viszonyok között nem végrehajthatóak.”

[27] Rámutattak, hogy az Alaptörvény R) cikke szerint az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek, amely – az Alaptörvény javaslatának indokolása szerint – mindenki kötelességeként írja elő az Alaptörvény és a jogszabályok betartását, és azt is

kifejezésre juttatja, hogy nincs kivételezett társadalmi csoport vagy állami szerv, amely valamiféle erkölcsi vagy politikai okra hivatkozva felülemelkedhetne a jogszabályokon.

[28] Álláspontjuk szerint a Kúria Kfv.IV.35.416/2018. számú határozata értelmében az alaptörvényi kötelezések a közigazgatási perben eljáró bírót arra kötelezik, hogy a nyilvánvaló alaptörvényi összefüggéseket vegye figyelembe.

[29] Hangsúlyozták, hogy az Inyvtv. 29. §-a a törvényi rendelkezéseket az ingatlan-nyilvántartási eljáráson kívül helyezi, jogszabályi kivételt képezve a jogok és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok köréből.

[30] Fenntartották azt az álláspontjukat, hogy a Tv. alapján az alperes számára törvényi előírás, hogy az I. rendű felperesnek a perbeli ingatlanokra vonatkozóan ingatlan-nyilvántartáson kívül, a jogszabály erejénél fogva megszerzett tulajdonjogát azzal jegyezze be, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlója a II. rendű felperes, ezért az alperes határozatát helybenhagyó ítélete jogszabálysértő és megalapozatlan.

[31] Azt is állították, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Kfv.35.495/2018/12. és a Kfv.35.416/2018. számú határozataitól, mert az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a „nyilvánvaló alaptörvényi összefüggéseket”, amikor végrehajthatatlannak minősítette a Tv. 1. sz. melléklet 2. cikkének 3. pontját úgy, hogy az ellentmondás feloldásáról, illetve a jogértelmezése Alaptörvényével való összeegyeztethetőségéről nem rendelkezett.

[32] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, és perköltséget igényelt.

[33] Hivatkozott az Inyvtv. 49. § (1) bekezdésére, amely annak garanciáját biztosítja, hogy az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére csak akkor kerülhet sor, ha a jogelőd, illetve az, akinek terhére a megszerzés történt, az ingatlan-nyilvántartásban az adott időpontban bejegyzett tulajdonos. Ezt a Kúria Kfv.37263/2011/5. számú határozatával támasztotta alá, miszerint „az Inyvtv. 49. §-ának (1) bekezdése egy olyan anyagi jogi szabály, amely arra vonatkozik, hogy amennyiben nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultakkal szemben kéri a bejegyzést, akkor a kérelmet el kell utasítani. Ez az anyagi jogi szabály tehát a határozatban foglalt rendelkezés tartalmára vonatkozó kategorikus jogi előírást tartalmaz. [...] Másképp fogalmazva: ha a hatóság azt állapítja meg, hogy az érintett ingatlan tulajdonosának személyét kéne megváltoztatni a bejegyzéshez, akkor az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésének b) pontja alapján kell eljárni, és az Inyvtv. 49. §-ának (1) bekezdése alapján kell a kérelmet elutasítani.” E körben felhívta a Kúria BH+ 2012.11.472 számú (helyesen: Pfv.I.20.098/2011/4. számú) ítéletét is, amely hasonlóan értelmezte ezt a rendelkezést.

[34] A jogerős ítélet ténybeli alapját abban látta, hogy a egyéb érdekeltl a perbeli Ingatlanoknak nem tulajdonosa, ezért a Megállapodás2.-re (és a Tv.-re) hivatkozással az elsőrendű felperes javára tulajdonjog a perbeli ingatlanokra az Inyvtv. 49. § (1) bekezdésére tekintettel nem jegyezhető be. Erre figyelemmel álláspontja szerint a jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a Tv.-i rendelkezések az ingatlan-nyilvántartási viszonyok között nem végrehajthatóak.

[35] Kifejtette, hogy a felperesek keresete elutasításának oka és jogszabályi alapja tehát nem az Inyvtv. 29. §, hanem az Inyvtv. 49. § (1) bekezdése, és ezzel összefüggésben az a tény volt, hogy a egyéb érdekeltl a perbeli ingatlanoknak nem tulajdonosa, és tulajdonosa soha nem is volt. Egyetértett a jogerős ítélet azon megállapításával, hogy az alperes eljárása elsődlegesen regisztratív jellegű, amelyből fakadóan azt kellett vizsgálnia, hogy a felperesek bejegyzési kérelme az Inyvtv. alapján teljesíthető-e. Mivel az ingatlanoknak a egyéb érdekeltl soha nem volt a tulajdonosa, a más tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozóan a felperesek bejegyzési kérelme nem teljesíthető, mert a felperesek bejegyzési kérelme az Inyvtv. 49. § (1)

bekezdésének nem felelt meg. Az elsőfokú eljárásban benyújtott érdemi nyilatkozatát fenntartva rámutatott, hogy a Ptk. a felperesek által hivatkozott 5:42. §-e nem arra jogosítja fel a felpereslot, hogy általa alkotott bármely jogszabállyal bármely esetben tulajdont szerezhessen kártalanítás nélkül bármely ingatlanon vagy ingóságon, hanem arról, hogy ha valamely jogszabály, az Alaptörvény rendelkezéseivel összhangban lehetővé teszi az állam kártalanítás nélküli tulajdonszerzését, akkor az állam milyen mértékben felel harmadik jóhiszemű személyekkel szemben egyes kötelezettségeikért.

[36] A felperesek Alaptörvény R) cikkével, illetve a Kúria Kfv.IV.35.416./2018. számú határozatával kapcsolatos előadására reagálva kifejtette, hogy mivel az elsőfokú eljárásban ilyen hivatkozásuk nem volt, azokkal eredményesen a felülvizsgálati kérelmükben sem élhetnek. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra is, hogy a Kp. 2. és 4. §-a értelmében az elsőfokú eljárás tárgya nem a Tv. és az Alaptörvény összhangjának vizsgálata volt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság szem előtt tartotta az Alaptörvény nyilvánvaló összefüggéseit, amikor azt állapította meg, hogy a Tv. az alperes eljárásában nem volt végrehajtható.

[37] Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság figyelemmel volt az Alaptörvény rendelkezéseire és szellemiségére, a nyilvánvaló Alaptörvényi összefüggéseket is figyelembe vette, mert az alperesi érdekelt tulajdonjoga az Alaptörvény XIII. cikke által védett alapvető jog, amely jog a megfelelő garanciális szabályok alkalmazása, és a közérdekűség szükségeszerű vizsgálata nélkül nem korlátozható vagy vonható el.

[38] Fenntartotta azt az érvelését is, miszerint a Megállapodás 2. és a Tv. alapján az I. rendű felperes tulajdont nem szerezhethet, mert azok az Alaptörvény XIII. cikkébe ütköznének. A perbeli esetben sem a közérdekű célt nem jelölték meg, sem pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonost nem kártalanították.

[39] Vitatta a felperesek az Inytv. 29. §-ára vonatkozó hivatkozásainak megalapozottságát. Rámutatott, hogy e §-nak a „ha törvény másként nem rendelkezik” fordulata nem az Inytv. valamennyi szabálya alóli kivételét jelenti, hanem csak a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok tekintetében, ez azonban nem jelenti azt, hogy az Inytv. (és a Ptk.) egyéb rendelkezései, így az Inytv. 49. § (1) bekezdés alkalmazásának ne lenne helye. Megjegyezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az Inytv. 29. § szabályainak vizsgálatát sem hagyta figyelmen kívül, ugyanis a jogerős ítélet [45] bekezdésében kifejtette, hogy „a bíróság az alperesi érdekeltnek a felperesi ingatlannyilvántartási kérelem Inytv. alakiságokra vonatkozó aggályait nem vizsgálta, figyelemmel arra, hogy az Inytv. 49. § (1) bekezdésének – mint a változásbejegyzéshez szükséges feltételnek – a vizsgálata megelőzte ezen alperesi érdekelti érveléseket. Mivel ezen feltétel nem teljesült, így szükségtelen volt a felperesek bejegyzési kérelme további jogi aspektusokból történő értékelése.”

[40] Kifejtette, hogy nem értékelhető jogszabálysértésként az, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította és az alperes határozatát nem semmisítette meg. Hivatkozott arra is, hogy a Fővárosi Ítéltábla perbeli ingatlanok tulajdonjoga tárgyában hozott 14.Gf.40.352/2021/9-I.számú jogerős ítélete értelmében az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az alperesi érdekelt.

A Kúria döntése és jogi indokai

[41] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

[42] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta felül.

[43] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében 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.

[44] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő. A Kúria minden tekintetben osztja az elsőfokú bíróság ítéleti megállapításait és azok jogi indokait, így azok megismétlése nélkül az alábbiakat rögzíti.

[45] A Kúria mindenek előtt rögzíti, hogy jelen per tárgya nem a perbeli ingatlanok tulajdonjogának megállapítása, hanem az alperes eljárása és döntésének jogszerűsége volt. Az alperes, mint ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, feladata az ingatlan-nyilvántartás vezetése, eljárása során nem foglalhat állást a tulajdonjog kérdésében.

[46] A felperesek hivatkozásának alapja a Tv. 1. számú melléklete 2. cikk 1. és 3. pontja, amely a perbeli ingatlanok címét is megjelenítve rögzíti, hogy a Magyar Kormány 4 millió eurót fizet a Bolgár Kormány részére az átadott ingatlanokon fennálló jogok után, és rögzíti azt is, hogy a Magyar Fél teljes és kizárólagos tulajdonjogot szerez. Hivatkoztak továbbá a 3/2020. (I.16.) KKM Közleményre, továbbá az Inyvtv. 29. §-ára, amely a bejegyzésre alkalmas okiratok körében lehetővé teszi a törvényi kivételt, márpedig a felperes1 tulajdonjogát törvény mondja ki.

[47] Érvelésük meghatározó eleme volt az Alaptörvény R) cikkére való hivatkozás, és kérték a vonatkozó szabályok Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezését. E körben hivatkoztak a Kúria Kfv.IV.35.496/2018. határozatára, amely értelmében a bíróságnak a nyilvánvaló alapjogi összefüggéseket figyelembe kell venni, továbbá a Kfv.IV.35.416/2018. határozatra is, amely ugyancsak az Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezés lehetőségét fogalmazza meg.

[48] Leegyszerűsítve mindezt: a felperes1 kifizette a perbeli ingatlanokon fennálló jogok után a egyéb érdekelt1 a 4 millió eurót, és törvény rendelkezik arról, hogy az I. rendű felperes azoknak az ingatlanoknak a tulajdonosa.

[49] Az ingatlan-nyilvántartás szerint azonban – és ezt polgári perben jogerős ítélet is megállapította – a perbeli ingatlanok tulajdonosa az alperesi érdekelt. Ezzel szemben – a Tv. szóhasználatával – a egyéb érdekelt1 a perbeli ingatlanoknak nem csak, hogy nem a tulajdonosa, hanem azoknak soha nem is volt tulajdonosa. Az 1980-ban kötött Megállapodás 1. tartós használati jogot biztosított a egyéb érdekelt1nek, hogy a nagykövetsége személyzetének lakóingatlanokat biztosítson, továbbá kilátásba helyezett egy megállapodást arról, hogy ezek az ingatlanok majd a egyéb érdekelt1 tulajdonát fogja képezni, azonban ennek megkötésére végül nem került sor.

[50] Az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2004. szeptember 27-én törölte az I. r. felperes tulajdonjogát, a egyéb fél1 kezelői jogát, a egyéb érdekelt1 tartós földhasználói jogát, és bejegyezte az alperesi érdekelt jogelődjéne tulajdonjogát 1/1 arányban. Ezzel a döntéssel szemben a bolgár kormány határidőben nem élt jogorvoslattal, a 2010-ben előterjesztett fellebbezését viszont elutasították.

[51] Indokolt rögzíteni azt is, hogy a felperesek által indított polgári perben a Fővárosi Törvényszék 13.G.41.621/2020 számú ítéletében és a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.352/2021. számú ítéletében a felperesek bejegyzések törlésre irányuló beadványait elutasította, és megállapította, hogy az alperesi érdekelt bejegyzett jogcíme hibában nem szenved. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a

továbbiakban: Bszi.) 2. § (1) bekezdése szerint „A bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról, az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközéséről és megsemmisítéséről, a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége elmulasztásának megállapításáról – törvényben szabályozott eljárás során – véglegesen döntenek.” Ennek megvalósítását szolgálja a polgári- és a közigazgatási perben hozott döntésekhez (is) fűződő anyagi jogerőhatás. Az anyagi jogerő alapján a döntésben foglaltakat mindenkinek irányadónak kell tekintenie, az abban szereplő jogok és köteleességek tárgyában ítélt dolog (res iudicata) keletkezik, azok többé már nem tehetők vitássá, végérvényessé válnak. Így jelen közigazgatási perben sem törhető át a polgári perben hozott ítélet anyagi jogereje.

[52] A Kúria rámutat, hogy az ügyben alkalmazandó anyagi jogi szabályok nem korlátozódnak az az Inyvtv. 29. §-ára, hanem figyelembe kell venni az Inyvtv. 49. § (1) bekezdését is, amely szerint „az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.”. Tény azonban, hogy a egyéb érdekelt1 az ingatlannyilvántartásban tulajdonosként nem szerepel.

[53] A Kúria a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett Kfv.III.37.263/2011. számú határozata értelmezte az Inyvtv. 49. § (1) bekezdését, és rámutatott, hogy „[a] Kúria álláspontja szerint az Inyvtv. 49. §-ának (1) bekezdése egy olyan anyagi jogi szabály, amely arra vonatkozik, hogy amennyiben nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultakkal szemben kéri a bejegyzést, akkor a kérelmet el kell utasítani. Ez az anyagi jogi szabály tehát a határozatban foglalt rendelkezés tartalmára vonatkozó kategorikus jogi előírást tartalmaz.”

[54] A Kúria nem lát okot arra, hogy a fenti, a Bszi. 163. §-a alapján a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozatától jogkérdésben eltérjen, azt továbbra is irányadónak tartja. Az eltérésre egyébként csak a jelen eljárás felfüggesztése mellett előzetes döntéshozatali indítvány előterjesztése útján kezdeményezett jogegységi eljárás eredményeként nyílhatna lehetőség [Bszi. 32. § (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése], a Kúria azonban az eljárás felfüggesztését és az ilyen indítvány előterjesztését arra tekintettel nem látta indokoltnak, hogy a hivatkozott döntésbe foglalt jogértelmezéssel egyetért.

[55] Mivel a egyéb érdekelt1 (a Tv. szóhasználata szerint a egyéb érdekelt1, illetve a egyéb érdekelt1) nem az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogosult, az Inyvtv. kategorikus előírása miatt a felperesek kérelmét el kellett utasítani.

[56] Helyesen hivatkoztak a felperesek a Kúria Kfv. IV. 35.416/2018/4. számú ítéletére, amely szerint „Az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdése értelmében az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek, a 28. cikk pedig a bíróságok számára előírja, hogy a jogalkalmazás során a jogszabályokat az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezni. A Kúria megítélése szerint ezek az alaptörvényi kötelezések a közigazgatási perben eljáró bírót – figyelembe véve a közigazgatási per azon sajátosságát is, hogy a bíróság az objektív jogrend védelme érdekében is eljár – arra kötelezik, hogy a nyilvánvaló alaptörvényi összefüggéseket vegye figyelembe akkor is, ha alaptörvényi hivatkozást a beadványok nem tartalmaznak.”

[57] Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuluma, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

[58] A józan észnek megfelelő jogértelmezésbe beletartozik a nemo plus iuris kétezer éves elve, azaz nemo plus iuris in alterum transfere potest, quam ipse habet, vagyis senki nem

ruházhat másra több jogot, mint amennyivel ő maga rendelkezik. Ez jelenik meg a Ptk. 5:39. §-ában, amely kimondja, hogy átruházással a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. Ebből az következik, hogy olyantól nem lehet egy dolgot megvenni, akinek azon nem áll fenn tulajdonjoga, márpedig a egyéb érdekelt1 nem volt, és nincs is a per tárgyát képező ingatlanokon tulajdonjoga. A Tv. 1. melléklet 2. cikk 1. bekezdése egyértelműen fogalmaz akkor, amikor kimondja, hogy „A Magyar Kormány jelen megállapodás hatálybalépésétől számított 60 napon belül pénzügyi kompenzációként 4,000,000 EUR (négy millió euró) összeget fizet [...] a egyéb érdekelt1 részére az 1980. évi Megállapodás alapján átadott ingatlanokon fennálló jogok után. A 3. bekezdés szerint az 1. bekezdésében leírt fizetés napjától a Magyar Fél teljes és kizárólagos tulajdonjogot szerez a [perbeli] ingatlanokra. E rendelkezések alapján egyértelmű, hogy az I. rendű felperes a Megállapodás 2. és a Tv. alapján a egyéb érdekelt1 ingatlanokon fennálló – ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő – jogai után fizetett kompenzációt, vagyis az alapján nem szerezhette tulajdonjogot.

[59] Az Alaptörvény 28. cikke előírja az Alaptörvény szerinti értelmezést is. Ez pedig azt is jelenti, hogy a Tv. értelmezése során a Kúriának nem csak az Alaptörvény R) cikkére, hanem például a XIII. cikkére is figyelemmel kellett lennie. E cikk szerint mindenkinek joga van a tulajdonhoz, továbbá, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. Vagyis ha az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonos helyébe a Tv. rendelkezése értelmében a felperes1 kerülne, az csak az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében foglalt garanciák egyidejű érvényesítése esetén lenne alkotmányos, azaz arra csak teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett kerülhetne sor.

[60] Mindezek alapján a Kúria rámutat, hogy a Megállapodás 2., illetve a Tv. a közigazgatási perben nem alkalmazható azzal a tartalommal, amelyet felperesek tulajdonítanak neki.

[61] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sérti, ezért azt a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[62] *Törvénnyel elrendelt tulajdonszerzés megítélésénél az Alaptörvény 28. cikke alapján figyelembe kell venni, hogy a tulajdonszerzéshez kötődő alkotmányos garanciák érvényesülnek-e, továbbá a józan ész szerinti értelmezés részét képezi a még irányadó jogelvek, így a „nemo plus iuris” elvének figyelembe vétele.*

Záró rész

[63] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése, valamint a 99. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 77. § (2) bekezdése alapján a felperesek kérelmére az ügyet tárgyaláson bírálta el.

[64] A Kúria az alperes és az alperesi érdekelt részére járó felülvizsgálati eljárási költséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján állapította meg és annak

megfizetésére a felpereseket a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. § (1) bekezdése, (5) bekezdése, 82. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte.

[65] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerint számított 70.000 forint összegű felülvizsgálati eljárási illetéket – az I. rendű felperest az Itv. 5. § (1) bekezdésének a) pontja, a II. rendű felperest az Itv. 5. § (1) bekezdésének c) pontja alapján megillető személyes illetékmentessége miatt – a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 102. § (6) bekezdése alapján, az állam viseli.

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

Budapest, 2023. december 5.

Dr. Balogh Zsolt s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hajas Barnabás s.k.
előadó bíró

Dr. Dobó Viola s.k.
bíró

Dr. Kalas Tibor s.k.
bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő