



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.III.37.204/2026/3.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Bérces Nóra bíró

Dr. Farkas Katalin bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin bíró

Dr. Varga Eszter bíró

A II. rendű felperes: II. rendű felperes neve

(II. rendű felperes címe)

A III. rendű felperes: III. rendű felperes neve

(II. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője: Dr. Lajos Sándor ügyvéd

(felperesek képviselőjének címe)

Az alperes: ... Vármegyei Kormányhivatal

(alperes címe)

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Pálos Ágnes kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálattal támadott határozat: Pécsi Törvényszék 8.K.700.419/2024/5.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

Az ítélet ellen további perorvoslatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek közös tulajdonában álló ..., ... szám alatti, ... helyrajzi számú ingatlanra 2023. március 28-án árverési eljárást folytattak le, amellyel szemben a felperesek 2023. május 4-én végrehajtási kifogást terjesztettek elő, ezért a Szekszárdi Járásbíróság annak jogerős elbírálásáig a 1701-30.Vh.230/2023/4. számú végzésével felfüggesztette a végrehajtási kifogást. Az árverési jegyzőkönyv alapján a perben nem álló árverési vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a végrehajtó a 2023. május 9-én kelt megkereséssel fordult az alpereshez. A felperesek ezt a megkeresést végrehajtási kifogással támadták 2023. június 8-án.

[2] Az alperes a ... számú egyszerűsített határozatával bejegyezte az árverési vevő tulajdonjogát árverési vétel jogcímén, egyidejűleg az ingatlanon fennállt terheket az ingatlan-nyilvántartásból törölte.

[3] A Pécsi Törvényszék a 8.K.701.039/2023/11. számú ítéletével az alperes ... számú határozatát – annak közlésére visszamenőleges hatállyal – megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[4] Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárta Kúria a Kfv.III.37.762/2023/10. számú végzésével a bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az eljárta bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. A Kúria megállapította döntésében, hogy az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló megkeresését a végrehajtó jogszerűen küldte meg az alperesnek a végrehajtási kifogás előterjesztésére nyitva álló határidőn belül figyelemmel arra, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 222. §-a értelmében a végrehajtó intézkedése elleni jogorvoslatnak nincs halasztó hatálya. Erre tekintettel az alperesnek a megelőző eljárás során nem kellett vizsgálnia, hogy a végrehajtási kifogás előterjesztésének határideje lejárt-e, és valamely érdekelt végrehajtási kifogást benyújtott-e. A bírósággal egyetértve kifejtette a Kúria azt is, hogy a végrehajtó bejegyzésre irányuló megkeresésnek körében bizonyítási eljárás lefolytatására nincs lehetőség, ezért az alperes nem sértette meg a felperes által hivatkozott az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. § (1) bekezdését és 64. § (1) bekezdését. A Kúria ugyanakkor nem értett egyet a bírósággal az eljárás felfüggesztésének kérdésében. A végzésben kifejtettek szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47. § (3) bekezdéséből következően az ingatlanügyi hatóság felé az érintettnek be kell jelentenie, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége tekintetében jogvita alakult ki és ezen tényt egyben igazolnia és szükséges. A felperesek nem jelentették be az alpereshez, hogy a végrehajtói megkereséssel szemben végrehajtási kifogást terjesztettek elő, és az eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmet sem nyújtottak be. Önmagában a végrehajtási kifogás előterjesztése viszont nem ad alapot az eljárás felfüggesztésére. A Kúria iránymutatása szerint a megismételt eljárásban a bíróság köteles ezen végzésben foglaltak figyelembevételével eljárni.

A jogerős ítélet

[5] A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság a 8.K.700.419/2024/5. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította.

[6] Indokolásában megállapította, hogy – a Kúria által is megerősítetten – az alperes a megelőző eljárás során nem sértette meg az Ákr. 62. § (1) bekezdésében és 64. § (1)

bekezdésében foglaltakat. A perbeli esetben a döntéshez szükséges mértékben a tényállás tisztázott volt, az alperes rendelkezésére állt a végrehajtó az Inyvtv. 26. § (8) bekezdése szerinti megkeresése, mely a Vht. 222. §-ának rendelkezésére figyelemmel alapjául szolgálhatott a tulajdonjog átjegyzéséhez. Ugyan kétségtől megállapítható volt a megkeresés keltezéséből, hogy annak alperes részére történő megküldéskor a jogorvoslati határidő még nem telt le, azonban ezen körülmény sem indokolta bizonyítási eljárás lefolytatását. Mivel a felperesek nem jelentették be az alperes felé, hogy a végrehajtói megkereséssel szemben végrehajtási kifogást terjesztettek elő, és az Inyvtv. 47. § (2) bekezdésére alapítottnak nem kérték az eljárás felfüggesztését, az alperesnek pedig nem volt tudomása arról, hogy a felperes a végrehajtói megkeresés jogszerűségét vitatta volna. Ebből következően az eljárás felfüggesztése az alperesnek nem volt kötelezettsége, annak elmulasztásával jogsértést nem követett el.

A felülvizsgálati kérelem

[7] A felperesek a felülvizsgálati kérelemben elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárási bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[8] A Kúria a Kfv.III.37.204/2026/2. számú 2026 március 19-i végzésével megállapította, hogy a néhai I. rendű felperes jogutódja a III. rendű felperes, így az I.r. felperes halála folytán 2024. augusztus 15-én félbeszakadt felülvizsgálati eljárást a Kúria folytatta.

[9] A felülvizsgálati kérelem befogadhatósága körében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont *aa)* és *ab)* alpontját jelölték meg. Kifejtették, hogy a jelen ügygel érintett jogkérdésekben elengedhetetlen a Kúria állásfoglalása a joggyakorlat egységének, illetve továbbfejlesztésének biztosítása, valamint a felvetett jogkérdés különleges súlya, társadalmi jelentősége miatt. A magyar lakosság súlyos eladósodottságára, a folyamatban lévő végrehajtási eljárások nagy számára és az ingatlanok árverés útján történő értékesítésének gyakoriságára tekintettel tisztázandó, hogy az adós ingatlanának árverés útján történő értékesítése esetén mi a helyes és jogszerű eljárás az alperes részéről. Különösen így van abban az esetben, ha az adós végrehajtási kifogással él mind az ingatlanárverési jegyzőkönyv, mind a végrehajtó azon megkeresése ellen, amelyben kéri az árverési vevő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. E kérdéseknek azért kiemelt a társadalmi jelentősége, mert a végrehajtási eljárás keretében lefolytatott ingatlanárverés folytán az adósoknak szükségszerűen sérül a tulajdonhoz, az otthonhoz, a magánélethez való alapjoga, ezért elengedhetetlen azon jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésének és a jogszerű eljárásrend meghatározása, amelyek alapján az adóst megfoszthatják az ingatlanának tulajdonjogától és árverési vétel jogcímén bejegyezhetik az árverési vevőt az ingatlan-nyilvántartásba.

A Kúria döntése és jogi indokai

[10] A felülvizsgálati kérelem elbírálására – az alábbiak szerint – nincs lehetőség.

[11] A felülvizsgálati kérelem benyújtásakor hatályban volt Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés *a)* pont *ad)* alpontja szerinti ok kivételével – indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[12] A Kp. 118. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[13] A Kp. 3. § (3) bekezdése szerint a jogvita elbírálásához szükséges tények feltárása, az alátámasztásukra szolgáló adatok és bizonyítékok rendelkezésre bocsátása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a feleket terheli.

[14] A jelen ügyre alkalmazandó időszakban hatályos Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpont szerinti befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell vizsgálnia. A joggyakorlat egysége azt jelenti, hogy a bíróságok között nincs eltérés a tekintetben, hogy az egyes jogszabályokat miként kell értelmezni, azaz mi a jogi norma alapvető tartalma, illetve azt hogyan kell alkalmazni. A Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontja alapján ezért a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelem akkor fogadható be, ha a jogerős ítélet elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, ebben a Kúria még nem foglalt állást, e vonatkozásban a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A Kúria a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható (Kfv.II.38.109/2019/2, Kfv.V.35.525/2019/2, Kfv.I.35.484/2019/2.)

[15] A Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *ab)* alpontja alapján a felülvizsgálati kérelem akkor fogadható be, ha a vizsgált jogkérdés különleges súlya miatt túlmutat az egyedi ügyön (Kfv.III.37.778/2020/2., Kfv.IV.37.239/2021/4.), és a felülvizsgálati kérelem olyan jogértelmezési témaköröket vet fel, amelyekkel összefüggésben a Kúria korábban még nem foglalt állást. Ezen alponton alapul a társadalmi jelentőségű kérdéseket felvető felülvizsgálati kérelem befogadhatósága is; ilyen esetben a társadalom széles körét közvetlenül vagy közvetett módon kell érintenie a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, az ügy érdemére kiható jogszabálysértésnek.

[16] A felperesek a Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontjához kapcsolódóan azt a kérdést jelölték meg tisztázandónak, hogy az adós ingatlanának árverés útján való értékesítése esetén mi a helyes és jogszerű eljárás az alperes részéről az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem elbírálására esetén. A felvetett jogkérdést a Kúria a Kfv.III.37.762/2023/10. számú végzésében akként válaszolta meg, hogy önmagában a

végrehajtási kifogás előterjesztése nem ad alapot az eljárás felfüggesztésére, azt az ingatlanügyi hatóságnak be kell jelenteni és igazolni szükséges. A felperesek azonban nem jelentették be az alpereshez, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot végrehajtási kifogással támadták és nem terjesztettek elő az eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmet sem. Az eljárt bíróság a Kúria végzésének figyelembevételével hozta meg a jogerős ítéletet, a felperes által kifogásolt eljárás kapcsán nem merült fel, hogy a bírói gyakorlat megbomlásának veszélye fennállt volna. A joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére a felperesek nem hivatkoztak, arra a kialakult gyakorlatra tekintettel a Kúria álláspontja szerint sincs szükség.

[17] A Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *ab)* alpontjához kapcsolódóan arra hivatkoztak, hogy azért indokolt a felülvizsgálati kérelem befogadása, mert kiemelt társadalmi jelentőséggel bír a végrehajtási eljárás során lefolytatott ingatlanárverés folytán az adósok tulajdonhoz, otthonhoz és a magánélethez való alapjoga. A jelen ügy tárgyát a Kúria iránymutatásának végrehajtása képezte, amely ezáltal egyedi vizsgálati szempontokat állított a kereset elbírálásával szemben. Ezzel összefüggésben az iránymutatás be nem tartását, megsértését a felperesek explicit módon nem vitatták, a fentiek szerint megjelölt jogkérdés tömeges előfordulását pedig nem igazolták.

[18] A Kúria megállapította, hogy az ügyben nem merült fel az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége, a felperes pedig az ad) és b) pontokra nem hivatkozott.

[19] A fentiekre tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kúria a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés rövid tartalma

[20] *A Kp. 118. § (1) bekezdésben foglalt feltételek hiányában a felülvizsgálati kérelem befogadását meg kell tagadni.*

Záró rész

[21] A végzés ellen sem fellebbezésnek, sem felülvizsgálatnak nincs helye [Kp. 112. § (2) bekezdése, Kp. 116. § d) pontja].

[22] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

Budapest, 2026. április 15.

Dr. Kovács András s.k. tanácselnök, előadó bíró, Dr. Bérces Nóra s.k. bíró, Dr. Farkas Katalin s.k. bíró, Dr. Magyarfalvi Katalin s.k. bíró, Dr. Varga Eszter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő