



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.194/2023/4.

A tanács tagjai: Dr. Patyi András a tanács elnöke

Dr. Hajas Barnabás előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Dobó Viola bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Petrik Gábor egyéni ügyvéd (cím2)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala (cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Kaiser Zsuzsanna kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott 326473/3/2022 számú közigazgatási határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelemet benyújtó fél: felperes (10. sorszám alatt)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Fővárosi Törvényszék 113.K.703.044/2022/9. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 113.K.703.044/2022/9. számú ítéletét megváltoztatja és az alperes 326473/3/2022. számú határozatát a keresettel érintett részben megsemmisíti, az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

A Kúria kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül felperesnek 110.000 (száztízezer) forint elsőfokú, és 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A közjegyző 1987. november 25-én kelt 2.Kjő.XVII.11155/1987/4. számú pót-hagyatékátadó végzésben az örökhagyó hagyatékát a helyrajzi szám1 „lakóház, udvar, gazd.ép.” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 2/8 részzilletőségét öröklés jogcímén 1/2-1/2 arányban gyermekei részére adta át, egyéb érdekelt1 (egyéb érdekelt1 leánykori neve) özvegyi haszonélvezeti jogával terheltén. A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1988. február 10-én kelt 31221/1988. számú határozatával az Ingatlan egészéhez viszonyított 2/8 részére a tulajdonjogot öröklés jogcímén az örökhagyó gyermekei, egyidejűleg az özvegyi jogot egyéb érdekelt1 (egyéb érdekelt1 leánykori neve) javára bejegyezte. Az Ingatlan tulajdoni lapján a tulajdonjog átvezetése, az örökösök tulajdonjogának feltüntetése megtörtént, az özvegyi jog átvezetése azonban elmaradt.

[2] egyéb érdekelt1 2022. február 24-én a 31221/1988. számú határozatra utalva kérte az Ingatlanra özvegyi jogának bejegyzését, a bejegyzés kiegészítését.

[3] Az alperes a 2022. június 29. napján kelt 326473/3/2022 ügyiratszámú határozatával az Ingatlan az örökhagyó egyik gyermekének tulajdonát képező 1/8 és a felperes tulajdonát képező 1/8 tulajdoni hányadára 31221/1988/1988.01.06. számú bejegyzés ranghelyén, III/23. sorszám alatt az özvegyi jogot egyéb érdekelt1 (egyéb érdekelt1 leánykori neve) javára bejegyezte, mert a 31221/1988 számú határozat alapján egyéb érdekelt1 özvegyi joga bejegyzésre került, de ezt a tulajdoni lapon nem vezették át, ezért az okirattárban található iratnak megfelelően a tulajdoni lap tartalmát helyesbítette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes keresetében a határozat megsemmisítését kérte.

[5] Előzményként részletesen ismertette tulajdonszerzésének körülményeit. Előadta, hogy 2021. november 16. napján az Ingatlan akkori tulajdonostársai használati megállapodást kötöttek, majd a megállapodást követően megvásárolta az egyik tulajdonos 4/8 arányú tulajdoni illetőségét. Az ügyintézés során szerzett tudomást egyéb érdekelt1 széljegyként szereplő kérelméről. Az alperes 2022. március 2. napján felhívta, hogy csatolja hozzájárulását egyéb érdekelt1 özvegyi joga bejegyzéséhez, azonban hozzájáruló nyilatkozatot nem tett.

[6] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:186. § (2) bekezdése alapján kifejtette, hogy ha a kiegészítés harmadik személy időközben jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát sértené, akkor csak az ő hozzájárulásával van arra lehetőség. Sérelmezte, hogy az alperes a hozzájárulása nélkül jegyezte be az özvegyi jogot. Álláspontja szerint az alperesnek egyéb érdekelt1 kérelme elbírálása során vizsgálnia kellett volna, hogy van-e olyan, aki az ingatlanon időközben, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett, és a bejegyzés kiegészítése a bejegyzett jogát sérti-e.

[7] Hivatkozott arra, hogy a perbeli tulajdoni illetőségét a perben nem álló árverési vevő jogelődötől, adásvétellel, tehermentesen jóhiszeműen szerezte. egyéb érdekelt1 az elővásárlási jogáról lemondott, a használati megállapodást aláírta, de nem jelezte özvegyi joga fennállását, holott a Ptk. 1:3. §-a alapján elvárható lett volna, hogy erről tájékoztassa, ezzel szemben rosszhiszemű volt, mert három hónappal a megállapodás aláírása után előterjesztette kérelmét. Azt is sérelmezte, hogy az alperes végzésében hozzájárulásra hívta fel, majd ennek hiányában is bejegyezte az özvegyi jogot.

[8] Az alperes a kereset elutasítását kérte, és perköltséget is igényelt.

[9] Kifejtette, hogy az okirattárban fellelhető iratokat alapján megállapította, hogy az özvegyi jogot bejegyezték, azonban annak az átvezetésére a tulajdoni lapon nem került sor, ezért annak tartalmát a Ptk. 5:182. §-a alapján helyesbítette, nem pedig kijavította vagy kiegészítette.

[10] A Kúria KGD2017.41 számon közzétett (Kúria Kfv.III.37.013/2016/6. számú) döntésére hivatkozva előadta, hogy ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye, amelynek során harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

[11] A felperes észrevételében fenntartotta álláspontját, miszerint a Ptk. 5:186. § (1) bekezdése szerinti kiegészítés történt. A helyesbítés megállapíthatósága és a Ptk. 5:182. §-a alkalmazása esetére arra hivatkozott, hogy a határozat sérti a Ptk. 5:170. §-át, az 5:174. § (1) bekezdését, az Alaptörvény XIII. cikkét és 28. cikkét. Hivatkozott a Kúria Kfv.VI.37.050/2018/9. számú határozatára, amely hasonló tényállás alapján az általa kifejtettekkel egyezően foglalt állást, azzal, hogy a Kúria Kfv.III.37.013/2016/6. számú eseti döntéstől eltérhetett jogegységi eljárás indítványozása nélkül.

Az elsőfokú felülvizsgálni kért jogerős határozat

[12] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

[13] A jogerős ítélet szerint az alperes a keresettel támadott határozatával ténylegesen az ingatlan-nyilvántartás tartalmát annak kiigazításával helyesbítette. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az Ingatlan 2/8 tulajdoni hányada vonatkozásában az 1988. február 10-én kelt 31221/1988. számú határozatával az alperes az örökhagyó gyermekei tulajdonjogát 1/8–1/8 arányban öröklés jogcímén és egyéb érdekeltl özvegyi jogát is bejegyezte, azonban a tulajdoni lapon egyéb érdekeltl özvegyi jogának feltüntetése elmaradt. Figyelemmel arra, hogy az özvegyi jogot a tulajdoni lapon nem vezették át, annak állapota a 31221/1988. számú határozattól eltért, helytelen volt, ezért a Ptk. 5:182. § (1) és (2) bekezdése alapján annak helyesbítésére volt szükség.

[14] Az elsőfokú bíróság figyelembe vette és irányadónak tekintette a Kúria Kfv.III.37.013/2016/6. számú döntését, amely szerint: „Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye. Ehhez az időközben jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.”

[15] A jogerős ítélet nem tartotta megalapozottnak a felperes azon érvét, hogy az alperes a határozatot kijavította. A Ptk. 5:186. § (1) bekezdés alkalmazásának nem volt helye, sem a kijavítás, sem a kiegészítés jogszabályi feltételei nem álltak fenn, ezért a jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személy hozzájárulására sem volt szükség.

[16] Az elsőfokú bíróság azt a felperesi hivatkozást sem tartotta megalapozottnak, hogy azért jogszabálysértő az alperes határozata, mert végzésében hozzájárulásra hívta fel, de ennek hiányában is bejegyezte az özvegyi jogot, mert a szükségtelenül tett felhívás nem teszi az utóbb az egyébként a jogszabályoknak megfelelő határozatot jogszabálysértővé.

[17] A jogerős ítélet szerint az alperes határozata a Ptk. 5:170. §-át, 5:174. § (1) bekezdését, az Alaptörvény XIII. cikkét és 28. cikkét nem sérti.

[18] Az elsőfokú bíróság szerint a Kúria Kfv.VI.37.050/2018/9. számú határozata a tulajdonjoggal kapcsolatban mondta ki, hogy a helyesbítés jogintézménye nem alkalmas arra, hogy azt törölni lehessen. A perbeli határozat pedig a felperes tulajdonjogát nem érintve harmadik személy korábban bejegyzett özvegyi jogának az ingatlan-nyilvántartásban, a tulajdoni lapon való feltüntetetéséről rendelkezett. Azonban a Kfv.III.37.013/2016/6. számú döntést irányadónak tekintette és ítélezése során figyelembe vette.

A felülvizsgálati kérelem

[19] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását és az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte, továbbá perköltséget igényelt.

[20] Kifejtette, hogy a Ptk. 5:182. §-ában szabályozott jogintézménye nem alkalmas arra, hogy törölni, vagy korlátozni lehessen a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízó, ezért – e vélelem megdöntéséig – jóhiszeműnek minősülő, ellenérték fejében szerző személy tulajdonjogát. Álláspontja szerint ilyen tartalmú döntést csak polgári bíróság hozhat egy, a vonatkozó magánjogi jogviszonyt rendező polgári peres eljárás eredményeként, amennyiben annak eljárási- és anyagi jogi feltételei fennállnak. A jogerős ítélet érvelése azt eredményezné, hogy az ingatlanügyi hatóság aktusával az ellenérték fejében szerző harmadik fél tulajdonjogát korlátozhatná a hozzájárulása nélkül. Hivatkozott a Kúria Kfv.37050/2018/9. számú határozatára, amely szerint „az Alaptörvény XIII. cikke által védett tulajdonjog korlátozása nem történhet közigazgatási eljárásban akkor, ha az új tulajdonos tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett előző tulajdonostól korlátozásmentesen szerezte, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva. A helyesbítés indokaként megcélzott jogóvó hatás csak akkor érvényesülhet, ha harmadik személy még nem szerzett tulajdonjogot, ekként megakadályozza, hogy a valódi állapotnak meg nem felelő ingatlan-nyilvántartási állapotban bízó jóhiszemű harmadik személy a be nem jegyzett haszonélvező rovására tehermentes tulajdonjogot szerezzen.”

[21] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, és a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot sem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

[22] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozott.

[23] A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 120. § (5) bekezdése, valamint a 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[24] A felperes felülvizsgálati kérelmében egyrészt arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet eltért a Kúria – Bíróság Határozatok Gyűjteményében közzétett – határozatától, és olyan kúriai határozatra alapozta indokolását, amely nem lett volna alkalmazható a jelen

közigazgatási jogvitában.

[25] A felperes azt is állította, hogy az elsőfokú bíróság jogkérdésben a Kúria két – Bírósági Határozatok Gyűjteményében megjelent – határozatától is eltért. A Kúria Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozatában fektette le az ügyszabotosság megállapításának kritériumait. Ennek értelmében azonos anyagi jogi háttér mellett eltérő tényállású közigazgatási ügyek és annak alapján indult közigazgatási jogviták között nincs ügyszabotosság.

[26] A Kúria erre figyelemmel megvizsgálta, hogy a jogerős határozat, az abban hivatkozott Kfv.III.37.013/2016/6. számú, valamint a felperes által felhívott Kfv.VI.37.050/2018/9. számú határozatok között fennáll-e az ügyszabotosság.

[27] A Kúria Kfv.III.37.013/2016/6. számú ügy tényállása szerint a Magyar Állam kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés alapján egy külterületi ingatlan megosztásával kialakuló több ingatlan közül kettőt megvásárolt az eladótól, de a megosztással kialakuló új ingatlanok közül az egyiket a tulajdonszerzés bejegyzése elmaradt, erre az eladó tulajdonjoga került visszajegyzésre. A vagyonkezelő jogi képviselője észlelve, hogy a földhivatal nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően vezette át a tulajdonjog változást, kérte a határozat kijavítását. Időközben az eladó elhunyt és az ingatlanokat az örökös eladta. Az elsőfokú hatóság álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 7. § (1) bekezdésben szabályozott rangsor elvére tekintettel a Magyar Állam tulajdonszerzésére irányuló kérelem megelőzte a tulajdonjog öröklését, illetve adásvétel jogcímen történő átruházását, ezért az elsőfokú hatóság a határozat kijavításáról döntött.

[28] A Kfv.VI.37.050/2018/9. számú ügy tényállása szerint egy számítógépes adatbázis karbantartásához kapcsolódóan a két ingatlan tulajdoni hányadaira tévesen más személy tulajdonjoga került rögzítésre, aki tulajdoni illetőségeit adta el. Az eredeti tulajdonos helyesbítés iránti kérelmet terjesztett elő, amelyet az elsőfokú hatóság határozatában elbírált mindkét ingatlan tulajdoni hányada tekintetében a vevő tulajdoni hányadát törölte és az eredeti tulajdonos tulajdonjogát bejegyezte.

[29] A perbeli eset azonban több lényegi ponton eltér mindkét kúriai határozattól: egyfelől a helyesbítés nem a tulajdonjog bejegyzését érinti, másfelől – és a perben ez az a körülmény, amely olyan mértékű tényállásbeli különbséget jelent, amely miatt az említett kúriai határozatokkal összefüggésben az ügyszabotosság nem állapítható meg – a felperes jogelődjének tulajdonjogszerzése végrehajtási eljárásban, árverésen történt. Ennek tényéről az alperes – mint ingatlannyilvántartási hatóság – hivatalos tudomással bírt, azonban eljárása során annak nem tulajdonított jelentőséget. Az árverési vétellel történt, jóhiszemű és tehermentes szerzés tényére a felperes keresetlevelében is hivatkozott, azonban ezt a körülményt az elsőfokú bíróság ítélezése során nem értékelte. Harmadrészt a perbeli esetben nem első sorban helytelen, nem hiányos volt a bejegyzés.

[30] A Ptk. 5:41. § (4) bekezdése szerint a dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai, kivéve, ha a hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján szerző e jogok tekintetében nem volt jóhiszemű. Mindez érinti a bejegyzés helyesbítésének jogintézményét,

és erre a továbbiakban is figyelemmel kell lenni.

[31] Az Ákr. 2. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a közigazgatási hatóság hatásköre gyakorlása során a szakszerűség követelményeinek megfelelően jár el. A szakszerűség követelménye magában foglalja azt a megdönthetetlen vélelmet, hogy a hatóság ismeri az eljárása során alkalmazandó anyagi és eljárási jogot. Ebből pedig az következik, hogy az alperesnek eljárása során – a felperes hivatkozása hiányában is figyelembe kellett volna vennie a Ptk. 5:41. § (4) bekezdését.

[32] Az elsőfokú bíróság sem értékelte a perben a felperes árverési vevőtől történt, tehermentes tulajdonszerzésre vonatkozó hivatkozását, holott az a kereseti érvelés lényegi eleme volt. A felperes ugyanis a helyesbítés tehermentes megszerzéssel szembeni alkalmazását tartotta jogszabálysértőnek.

[33] Figyelemmel arra, hogy a perbeli tulajdoni illetőség tekintetében a Ptk. 5:41. § (4) bekezdése értelmében az árverési vevő tulajdonszerzésével megszűntek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai, így – hacsak az árverési vevő e körben nem volt rosszhiszemű – attól kezdve azt a perben nem álló egyéb érdekelt özvegyi joga sem terhelte.

[34] A Ptk. 5:182. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye. A felperes jogelődjének tulajdonjogát az alperes 384013/4/2021 számú határozatával árverési vétel jogcímével – a Ptk. 5:41. § (4) bekezdése értelmében tehermentesen – jegyezte be, ezért az adott tulajdoni illetőség tekintetében – mindaddig, amíg az árverési vevő jóhiszeműségének vélelmének megdőlését polgári perben eljáró bíróság meg nem állapítja – a helyesbítésnek nem a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1988. február 10-én kelt 31221/1988. számú határozatával való eltérés, hanem csak az árverési vétel bejegyzéséül szolgáló okirat tekintetében lehet helye.

[35] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:182. § (1) bekezdését, ezért azt a Kp. 121. § (1) bekezdése b) pontja alapján megváltoztatta és az alperes határozatát a helyrajzi szám1 alatt felvett, ... sorszám alatt 1/8 tulajdoni hányadban a felperes tulajdonában lévő ingatlanra III/23. sorszám alatt özvegyi jogot bejegyző részében megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[36] A megismételt eljárás során az alperesnek azt kell megvizsgálnia, hogy a helyrajzi szám1 alatt felvett, ... sorszám alatt 1/8 tulajdoni hányadban a felperes tulajdonában lévő ingatlant a felperes jogelődje a Ptk. 5:41. § (4) bekezdése értelmében tehermentesen szerezte-e meg, és a helyesbítési kérelmet ennek figyelembevételével intézze el.

A döntés elvi tartalma

[37] Árverési vétel esetén az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése iránti kérelmet a Ptk. 5:41. §-ára figyelemmel kell elintézni, vagyis az ingatlan-nyilvántartás kiigazítására a jóhiszemű árverési vevővel szemben nincs mód.

Záró rész

[38] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el, mert a felek tárgyalás tartását nem

kérték és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek az ügyben.

[39] A sikeres felülvizsgálati kérelemmel élő felperes jogi képviselte folytán az elsőfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megfizetésére a Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján – a felszámítottal azonos összegben – az alperest kötelezte.

[40] Az alperesnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján fennálló teljes személyes illetékmentességére tekintettel a feljegyzett kereseti és felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

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

Budapest, 2023. június 6.

Dr. Patyi András s.k.

a tanács elnöke

Dr. Hajas Barnabás s.k.

előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt s.k.

bíró

Dr. Dobó Viola s.k.

bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő