



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.VI.37.099/2025/11.

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: Dr. Takács Szabina ügyvéd

(cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: Agrárminisztérium

(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Borsfai Ügyvédi Iroda

(eljáró ügyvéd: Dr. Borsfai Balázs

cím5)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős ítélet: a Budapest Környéki Törvényszék 2024. december 18. napján kelt 12.K.700.659/2024/22. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 12.K.700.659/2024/22. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 134047/2023.12.19. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 508.000 (azaz ötszáznyolcezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az Hely1 külterület szám1 helyrajzi számú, szám2 m², szám3 értékű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 4/24 hányadban a felperes, 4/24 hányadban Név2 (születési név: Név3) tulajdonában áll.

[2] A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Fokttv.) 20-21. §-ban foglaltak alapján az alperes előtt eljárás volt folyamatban az Hely1 település külterületi fekvésű ingatlanjai tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő azon természetes személyek vonatkozásában, akiknek a természetes személyazonosító adatai hiányosak, illetve személyi azonosító jelük hiányzik.

[3] A Fokttv. 20. §-ban meghatározott adategyeztetés Név2 esetében nem vezetett eredményre, ezért az alperes a 21. § (1) bekezdés szerint hirdetményt tett közzé.

[4] Az alperes a 2023. augusztus 2. napján véglegessé vált 128241/2023. számú határozatával (a továbbiakban: határozat1) a tulajdoni helyzet rendezetlenségének tényét Név2 ingatlanon fennálló tulajdoni hányadára vonatkozóan a Magyar Állam jogosult javára feljegyezte. Indokolásában a Fokttv. 21. § (4) bekezdése alapján megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, ezáltal az ingatlan tulajdonjogi helyzete rendezetlen. A határozat1-et a felperessel nem közölte.

[5] Az alperes a 2024. január 26-án kelt 134047/2023.12.19. számú határozatával (a továbbiakban: határozat2) az ingatlanra Név2 javára bejegyzett tulajdonjogot törölte, egyidejűleg a Magyar Állam tulajdonjogát bejegyezte. A tulajdoni helyzet rendezetlensége bejegyzést törölte. Indokolásában megállapította, hogy a tulajdoni helyzet rendezetlensége tényének feljegyzéséről szóló határozat 2023. augusztus 17-én véglegessé vált, az azt követő 60. napon, 2023. október 16-án Név2 tulajdoni hányadán a Magyar Állam tulajdonjogot szerzett Fokttv. 25. § (1) bekezdése alapján.

A kereseti kérelem

[6] A felperes a határozat2-vel szemben keresetet terjesztett elő, amelyben annak megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte.

[7] Előadta, hogy 2014-ben a Dabasi Járásbíróságon polgári pert indított elbirtoklással történt tulajdonszerzés megállapítása iránt - többek között - Név2vel szemben. A polgári per megindításának tényét az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezték. Álláspontja szerint a perfeljegyzésre tekintettel a Magyar Állam tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 29. § (1) bekezdése alapján függő hatállyal kellett volna bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

[8] Kifejtette továbbá, hogy a polgári perben Név2 elhalálozásának tényét a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala (KEKKH) által kiállított okirattal igazolta. A polgári per – többek között – Név2 halála miatt félbeszakadt. Álláspontja szerint az alperesnek a Fokttv. 23. §-ból következően a Magyar Állam tulajdonjogának megállapítását megelőzően a már elhalálozott ingatlantulajdonosok lakóhelye szerint illetékes jegyző előtt kellett volna kezdeményeznie a hagyatéki eljárás lefolytatását. Mivel ezt elmulasztotta, a határozat2 jogsabálysértő.

[9] A per során sérelmezte, hogy a határozat1-et az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 52. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak ellenére a számára nem kézbesítették, a hirdetményi közzététel nem volt szabályszerű, ezért arról önhibáján kívül nem volt tudomása. Nézete szerint, ha és amennyiben nem kellett megküldeni számára a határozat1-et, akkor jelen perben jogosult az abban foglaltakat vitatni.

[10] Álláspontja szerint a határozat1 nem felel meg az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81.§ (1) bekezdésében megfogalmazott jogszabályi követelményeknek, mert annak tartalmából nem állapítható meg, hogy milyen bizonyítékok mérlegelése alapján jutott az alperes arra a következtetésre, hogy az ingatlan tulajdonosának személyére vonatkozó adategyeztetés nem vezetett eredményre.

[11] Végezetül előadta, hogy a határozat2 nem válhatott véglegessé, mert annak kézbesítése két tulajdonostárs tekintetében nem volt szabályszerű.

Az elsőfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[13] Ítéletének indokolásában mindenekelőtt rögzítette, hogy a felperes a keresetindítási határidőben előterjesztett keresetlevelében nem sérelmezte a határozat1 véglegessé válását és annak Ákr. 81. §-ába ütközését, az Inytv. 52.§ (1) bekezdésének megsértését, valamint a

határozat2 szabályszerűtlen kézbesítését, amely újonnan előadott érvelései a korábbi kereseti indokaitól alapvetően eltérnek, és a per teljesen új irányát eredményezték volna, ezért azokat a keresetkiterjesztés tilalmába ütközés miatt nem vizsgálta,

[14] Hangsúlyozta, hogy a perbeli esetben a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésére az Fokttv. 25. § (1) bekezdése alapján került sor, ezért azt nem kellett az Inyvtv. vhr. 29. § (1) bekezdés alapján függő jogi hatállyal bejegyeznie az alperesnek.

[15] Rögzítette, hogy a Magyar Állam tulajdonszerzése kétlépcsős eljárás, melyben első lépésben megállapításra kerül a tulajdoni helyzet rendezetlenségének ténye, majd a második lépésben kerülhet sor a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésére.

[16] Ítélete [30] bekezdésében kiemelte, hogy a perben kizárólag azt vizsgálhatta, hogy az Fokttv. 25.§ (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak-e, azaz az ingatlanügyi hatóságnak a Fokttv. 21.§ (4) bekezdésében foglaltak megállapításáról szóló döntése véglegessé vált-e, amennyiben igen, úgy az attól számított 60 nap eltelt-e. Figyelemmel arra, hogy a felperes keresetindítási határidőn belül nem vitatta a határozat1 véglegessé válását, ezért a perben azt tudta megállapítani, hogy a határozat1 végleges, a véglegessé válástól számított 60 nap eltelt. Következésképpen az alperes jogszerűen rendelkezett a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzéséről.

[17] Hangsúlyozta, hogy a jelen pernek nem tárgya az adategyeztetési eljárás jogszerűségének kérdése. Ezért ebben a perben nem vizsgálható, hogy az adategyeztetési eljárás során az alperes milyen okiratokat szerzett be vagy milyen intézkedéseket foganatosított, miért nem kereste meg a jegyzőt a Fokttv. 23. §-a alapján. Ugyanemmiatt az adategyeztetési eljárás teljes iratanyagának beszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványt, mint szükségtelent elutasította.

[18] Végezetül leszögezte, hogy az alperest kizárólag az Fokttv. 25.§ (1) bekezdése körében terhelte tényállás-tisztázási és indokolási kötelezettség, amelynek eleget tett.

A felülvizsgálati kérelem

[19] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását, a közigazgatási cselekmény megsemmisítését és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[20] Hangsúlyozta, hogy a keresetlevelében megjelölt jogsérelem nem változtatott, ugyanazon jogsérelem alapjául szolgáló további, a korábbival összefüggő jogsérelemre hivatkozott. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értékelte perbeli érvelését a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 43. § (1) bekezdésébe ütközőnek, illetve utalt arra, hogy érveit a Kp. 78. § (4) bekezdésére

figyelemmel jogszerűen adta elő.

[21] Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet nem tartalmaz indokolást a kézbesítés – általa vitatott – szabályszerűsége kapcsán. Ugyanakkor utalt arra, hogy a határozat² kézbesítésének szabályszerűségét az elsőfokú bíróságnak hivatalból kellett volna vizsgálnia.

[22] Sétrelmezte, hogy az alperes az ingatlan tulajdonosait ügyfélként nem vonta be az eljárásba, amely Ákr. 123. § (1) bekezdés g) pontja szerinti semmisségi okot az elsőfokú bíróságnak hivatalból figyelembe kellett volna vennie [Kp. 85. § (3) bekezdés a) pontja].

[23] Álláspontja szerint sértült a tisztességes eljáráshoz fűződő joga és a jogszerűség elve azzal, hogy az adategyeztetési eljárásban nem vehetett részt, a határozat¹-et vele nem közölték, így az abban foglaltakat vitatni nem tudta, a jelen perben pedig azt az elsőfokú bíróság a per keretein kívülnek tartotta.

[24] Nézete szerint az alperes akkor járt volna el jogszerűen, ha a határozat¹-et kézbesítette volna az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak, így az ő részére is. A Kp. 2. § (1) bekezdés megsértésére hivatkozással sérelmezte, hogy végső soron a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérellemmel szemben jogorvoslat, hatékony bírósági jogvédelem nincs, így az ingatlan társtulajdonosait elzárták attól, hogy a Magyar Állam tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzését érdemben vitathassák, ami a tulajdonhoz való jog és a közös tulajdonhoz kapcsolódó jogok gyakorlásának sérelmére is vezet.

[25] Véleménye szerint az alperes nem a megfelelő eljárást folytatta le, hiszen Név² tekintetében nem azt kellett volna megállapítania, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, hanem hogy elhunyt és az alperesnek a Fokttv. 23. §-a alapján a jegyző megkeresése íránt kellett volna intézkednie.

[26] Az alperes és az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[28] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

[29] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős ítélet meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[30] Az elsőfokú bíróság hiányosan állapította meg a tényállást, a per eldöntése szempontjából alapvető jelentőségű alkotmányos elveknek és alapvető jelentőségű ténynek nem tulajdonított jelentőséget, amelynek következtében megalapozatlan és jogszerűtlen ítéletet hozott.

[31] A Kúria azonos felek között, azonos jogkérdésben Kfv.VII.37.027/2025/7. és a Kfv.III.37.098/2025/10. számokon határozatokat hozott, amely határozatokban foglaltaktól a Kúria jelen tanácsa nem kívánt eltérni, mert annak sem jogi, sem ténybeli indoka nem áll fenn. A felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben a következőket hangsúlyozza:

[32] A Kfv.37.027/2025/7. számú határozat [29] bekezdéséből kiolvashatóan a Kúria jogszerűnek minősítette a tiltott keresetváltoztatásra vonatkozó ítéleti megállapítást, melyet jelen ügyre is irányadónak tartva a Kúria jelen tanácsa hangsúlyozza, hogy a közigazgatási per tárgyat a határozat² jogszerűségének vizsgálata képezte a keresettel érintett és a hivatalbóli vizsgálat alá eső körben.

[33] A Kp. 2. § (1) bekezdése alapján a bíróság feladata, hogy eljárásával a közigazgatási tevékenységgel megvalósított jogsértéssel szemben – erre irányuló megalapozott kérelem esetén – hatékony jogvédelmet biztosítson.

[34] A hatékony jogvédelem követelménye a tisztességes eljáráshoz való jog egyik eleme. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a fair eljárás elve megköveteli a jogszerűség érdemi érvényesülését. A hatékony jogvédelem e tekintetben azt jelenti, hogy a bírói út nem korlátozódhat a formális jogszerűség vizsgálatára.

[35] Az Alkotmánybíróság a 7/2013. (III. 1.) AB határozatában foglaltak szerint a tisztességes eljáráshoz fűződő jog körébe tartozik a hatékony bírói jogvédelem követelménye, amelynek alapján a jogi szabályozással szemben alkotmányos igény, hogy a perbe vitt jogokról a bíróság érdemben dönthessen. Önmagában a bírói út igénybevételének formális biztosítása ugyanis nem elegendő az eljárási garanciák teljesedéséhez, hiszen az alkotmányos szabályban előírt garanciák éppen azt a célt szolgálják, hogy azok megtartásával a bíróság a véglegesség igényével hozhasson érdemi döntést.

[36] Az Alkotmánybíróság kifejtette: a közigazgatási határozatok törvényességének bírói felülvizsgálata alkotmányosan nem korlátozódhat a jogszerűség pusztán formális szempontok szerinti, az eljárási szabályok betartására korlátozódó vizsgálatára. A közigazgatási ügyben eljáró bíróság nincs kötve a közigazgatási határozatban megállapított tényálláshoz, a jogszerűség szempontjából felülbíráhatja – sőt, felül kell bírálnia – a közigazgatási szerv mérlegelését is. Döntése során figyelemmel kell lennie az Alaptörvény 28. cikkére, vagyis azt kell feltételeznie, hogy a jogszabályok a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak [14/2018. (IX. 27.) és a 25/2018. (XII. 28.) AB határozatok].

[37] A jogorvoslati jog nyújtotta jogvédelem hatékonyságához az Alkotmánybíróság gyakorlatában az szükséges, hogy ténylegesen érvényesüljön és képes legyen a döntés által okozott sérelem orvoslására {22/2013. (VII. 19.) AB határozat, Indokolás [26]}. Minden jogorvoslat lényegi eleme a jogorvoslás lehetősége, vagyis a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát [23/1998. (VI. 9.) AB határozat, megerősítette: 3064/2014. (III. 26.) AB határozat, 14/2015. (V. 13.) AB határozat, 18/2020.

(VII. 21.) AB határozat].

[38] Kétségtelen, hogy a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezésével kapcsolatos eljárást a Fokttv. III. fejezete két lépcsőben szabályozza. Azonban ebből a körülményből – figyelemmel a tisztességes eljárás, a hatékony jogvédelem és az érdemi felülvizsgálat követelményeire is – tévesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy a perben kizárólag a Fokttv. 25. § (1) bekezdése szerinti két feltétel teljesülését kellett vizsgálni.

[39] Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

[40] Egyfelől alapvető jelentőségű az alkotmányos tulajdonvédelem, amellyel kapcsolatban az Alkotmánybíróság a 3344/2017. (XII.20.) AB határozatában kifejtette, hogy az Alaptörvény XIII. cikke alapvetően két szempontból garantálja a tulajdonhoz való jogot. Egyrészt védi a megszerzett tulajdont az elvonás ellen, másrészt védi a szintén már megszerzett tulajdont annak korlátozása ellen.

[41] A már megszerzett tulajdont megillető alaptörvényi védelem tartalmát kibontó a 3009/2012. (VI. 21.) AB határozat szerint az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi. Eszerint a tulajdonhoz való jog alapjogként az állammal szemben garantál olyan közjogi igényt, amely alapján az állam – alapvetően, főszabályként, az Alaptörvényből következő kivételektől eltekintve – köteles tartózkodni az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól.

[42] Az Alkotmánybíróság gyakorlatából is kitűnően, a kivételes lehetőségű tulajdonjogba történő beavatkozás során a jogalkalmazónak, így az alperesnek is fokozott gondossággal, körültekintően kell eljárnia az eljárása során.

[43] Másfelől ismertek az osztatlan közös tulajdonban álló földeken fennálló tulajdonjog gyakorlásával, az osztatlan közös tulajdonban álló földek forgalomképességével kapcsolatos – ismeretlen, beazonosíthatatlan, elhalálozott tulajdonostársak miatti – gyakorlati problémák. A 2021. január 1-jén hatályba lépett Fokttv. megalkotásának - preambulumban rögzített - célja számos új eljárással segíteni az osztatlan közös földtulajdon megszüntetését, minden esetben támogatva a felek egyezségét, valamint a tényleges földhasználók további tulajdonszerzését és jól hasznosítható birtoktestek kialakítását. A törvény egy új eljárás bevezetésével kísérletet tesz az osztatlan közös földtulajdon felszámolására, amelynek eredményeként végső soron a rendezetlen tulajdoni helyzetű ingatlanok a törvény erejénél fogva kerülnek az állam tulajdonába.

[44] Ez az egyik ilyen új eljárás a Fokttv. III. fejezetében szabályozott speciális, kétlépcsős eljárás. Az első lépésben, a Fokttv. 20. § szerinti adategyeztetési eljárás során az ingatlanügyi hatóság hivatalból feltárja a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosíthatatlan személyeket [Fokttv. 20. § (1)

bekezdés].

[45] Az ingatlanügyi hatóságnak az adategyeztetési eljárásban fennálló tényállás-tisztázási kötelezettsége tekintetében a Fokttv. 20. § (2) bekezdése kimondja, hogy a beazonosítatlan személy adatainak kijavítása céljából az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat az okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban fellelhető adatokkal.

[46] A Kúria hangsúlyozza, bár az alperes regisztratív szerv, azonban az adategyeztetési eljárásban a törvény többletfeladatot, hivatalbóli tényállás-tisztázási kötelezettséget ír elő számára. Ez azt jelenti, hogy az alperesnek az adategyeztetési eljárás során minden tőle elvárható eljárási cselekményt meg kell tennie annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásba hiányos személyi azonosító adatokkal bejegyzett tulajdonost a tulajdoni lap, az okirattárban fellelhető okiratok adatainak felhasználásával, a személyi adat- és lakcímnnyilvántartó adatainak összevetésével beazonosítsa, az esetleges elhalálozás tényét feltárja. Ha pedig – mint a perbeli esetben – az ingatlanra perfeljegyzés ténye van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, meg kell keresnie a perfeljegyzést elrendelő bíróságot a hiányos személyi adatokkal bejegyzett tulajdonostárs adatainak beszerzése, a tulajdonos személyének beazonosíthatósága érdekében. Csak így hozhat az alperes az alkotmányos tulajdonvédelem elvére is tekintettel megalapozott és jogszerű döntést.

[47] A határozat1-ből nem állapítható meg, hogy az adategyeztetési eljárás során az alperes milyen eljárási cselekményeket végzett, illetve végzett-e egyáltalán bármilyen cselekményt a bejegyzett tulajdonos adatainak feltárása érdekében. Az indokolásból nem derül ki, hogy megvizsgálta-e például az okirattárban fellelhető dokumentumokat, így különösen a tulajdonszerzés alapját képező megállapodást. Arról sincs információ, hogy megkereste-e a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, onnan milyen válasz érkezett.

[48] A kétlépcsős eljárás második lépcsőjét a Fokttv. 25. § (1) bekezdése akként szabályozza, hogy az ingatlanügyi hatóságnak a 21. § (4) bekezdésében foglaltak megállapításáról szóló döntése véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személynek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlan e törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül.

[49] Tévedett az elsőfokú bíróság amikor az ítélete [30] bekezdésében azt állapította meg, hogy a második lépcső, azaz határozat2 jogszerűsége szempontjából csak annak van jelentősége, hogy a határozat1 véglegessé vált és eltelt a határozat1 véglegessé válásától számított 60 nap.

[50] Amint arra már a Kúria a Kfv.VII.37.027/2025/7. számú határozata [27] bekezdésében rámutatott, annak a perben nem vitatott ténynek, nevezetesen, hogy Név2 2015-ben elhalálozott, a határozat2 jogszerűsége szempontjából alapvető jelentősége van. A tulajdonos halálával a hagyatéka a halál pillanatában átszáll az örököse [a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 7:1. §], következésképpen, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos halála már a határozat meghozatala előtt igazoltan bekövetkezett, akkor tőle a Magyar Állam törvényesen nem szerezhethet tulajdonjogot. A perbeli esetben ez azt jelenti, hogy a Magyar Állam Név2től, mint jogelődötől nem szerezhethet törvényesen tulajdonjogot a Fokttv. alapján, hiszen az ingatlan az elhalálozás pillanatában az

örökös és nem Név2 tulajdona.

[51] A perbeli esetben Név2 - nem vitatottan - 2015-ben elhunyt, amely tény a Fokttv. 20. § (2) bekezdésének megfelelő eljárása során az alperesnek is észlelnie kellett volna az adategyeztetés során.

[52] A Fokttv. 23. §-ában foglaltakból következően, ha az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy haláláról az ingatlanügyi hatóság az eljárás bármely szakaszában tudomást szerez, az érintett ingatlan nem kerülhet a Fokttv. 25. § (1) bekezdésének alkalmazásával az állam tulajdonába, hanem a hatóságnak a Fokttv. 23. §-a szerint hivatalból értesítenie kell a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából. A tulajdoni helyzet rendezetlenségének tényét megállapító határozat véglegessé válása nem jelent olyan jogi kötőerőt, amely az Alaptörvény, illetve a Ptk. rendelkezései folytán bekövetkezett változásokat felülírhatná.

[53] Mindezekre tekintettel a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét megváltoztatva az alperes keresettel támadott határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[54] Az alperesnek az új eljárásban abból a tényből kell kiindulnia, hogy Név2 elhalálozott, erre figyelemmel a Fokttv. 23. §-a alapján kell intézkednie és annak következményeit eljárásában levonnia.

A döntés elvi tartalma

[55] Az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy haláláról az ingatlanügyi hatóság az eljárás bármely szakaszában tudomást szerez, az érintett ingatlan nem kerülhet a Fokttv. 25. § (1) bekezdésének alkalmazásával az állam tulajdonába, hanem a hatóságnak a Fokttv. 23. §-a szerint hivatalból értesítenie kell a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.

Záró rész

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

[57] A felperes költségeinek megfizetésére az alperes a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.)

83. § (1) bekezdése, valamint a Kp. 35. § (1) bekezdés b) pontja alapján köteles. A Kúria az elsőfokú és a felülvizsgálati perköltség viseléséről, összegéről a Pp. 82. § (1)-(3) bekezdéseire, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltakra is figyelemmel döntött, megállapítva, hogy a felszámítás a jogszabályoknak megfelelő és arányos volt.

[58] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontjában biztosított tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az Itv. 45/A. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű, 30.000 forint összegű kereseti, valamint az Itv. 39. § (3) bekezdés d) pontjában és 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű, 70.000 forint összegű felülvizsgálati eljárási illeték viselésére az alperest az Itv. 4. § (1) bekezdésére, valamint 5. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel – teljes személyes illetékmentessége folytán – nem lehetett kötelezni, így az a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[59] A megfizetett kereseti illeték visszatérítése iránt a felperes az Itv. 80. §-a szerint terjeszthet elő kérelmet az illetékügyben eljáró hatóságnál.

[60] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2025. május 15.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.

a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina sk.

előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.

bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.

bíró

Dr. Hajas Barnabás sk.

bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő