



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.III.37.598/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Bérces Nóra bíró, Dr. Farkas Katalin bíró, Dr. Kovács András bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: dr. Oszlánszki Zsanett ügyvéd (cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal (cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos (cím4)

A felperesi érdekelt: érdekelt1 (cím1)

A felperesi érdekelt képviselője: dr. Oszlánszki Zsanett ügyvéd (cím2)

Az I. rendű alperesi érdekelt: érdekelt2 (cím5)

A II. rendű alperesi érdekelt: érdekelt3 (cím6)

A II. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dobrádi-Mező Andrea jogi előadó (cím7)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes, 26. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Budapest Környéki Törvényszék 2025. április 16-án kelt 6.K.701.862/2024/21. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A végrehajtó 2024. augusztus 1-jén 0080.V.0126/2006/337. számon megkeresést intézett az alpereshez, amelyben a felperes és a felperesi érdekelt adósokkal szemben lefolytatott, a települési hrsz1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlan árverés körében kérte az I. rendű alperesi érdekelt árverési vevő javára a tulajdonjog bejegyzését. A megkereséshez a végrehajtó mellékelte az ingatlan árverési jegyzőkönyvet.

[2] Az alperes 43409/3/2024. számú határozatában az I. rendű alperesi érdekelt árverési vevő tulajdonjogának 1/1 arányú bejegyzéséről, továbbá az ingatlan terheinek törléséről rendelkezett. A szerzés jogcíme árverési vétel.

[3] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát kérve annak megsemmisítését.

A jogerős ítélet

[4] A törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[5] Mindenekelőtt rögzítette, hogy az alperes regisztratív jogkörrel rendelkező hatóság, így nem jogosult vizsgálni a végrehajtási eljárás jogszerűségét, nem folytathat le bizonyítást. A megkereséshez kötve van, amennyiben az abban foglaltak alakilag és tartalmilag megfelelnek a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek.

[6] A végrehajtói megkeresés, valamint az ahhoz mellékelte jegyzőkönyv megfelelően igazolta a bejegyezni kívánt tulajdonjog keletkezését azzal, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada az alperesi érdekelt mint végrehajtási vevő tulajdonába került. Az I. rendű alperesi érdekelt azt eredeti szerzőmóddal egy közokiratba foglalt hatósági aktus révén szerezte meg, az okiratok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okiratnak minősültek.

[7] Az alperes a megkeresésben szereplő jogot az ott feltüntetett tulajdoni hányadnak megfelelően jegyezte be. Egyéb, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. §-ában foglalt tényállás-tisztázásra alapot adó körülmény nem merült fel.

[8] A jogerős ítélet felhívta a Legfelsőbb Bíróság Kfv.V.37.437/2000/4. számú határozatát, valamint az EBH.2014.K.20. számú eseti döntés érdemi megállapításait.

[9] Figyelemmel arra, hogy az alperes határozata jogszabályt megállapítása szerint nem sértett, a törvényszék a felperes keresetét mint alaptalan a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan elutasította.

A felülvizsgálati kérelem

[10] Felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát kérte akként, hogy a Kúria az alperes támadott határozatát semmisítse meg. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárás bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

[11] A felülvizsgálati kérelem befogadhatósága körében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab), ad) alpontjaira és b) pontjára hivatkozott.

[12] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja körében kifejtette, az eljárás bíróság az okirati elvvel ellentétesen olyan okirat alapján tartotta megalapozottnak a hatóság döntését, amely nem volt megfelelő tartalmú. A Kúria Kfv.37.577/2021/7. számú határozatára hivatkozással előadta, az okirati elv megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni csak érvényes és megfelelő tartalmú okirat alapján lehet.

[13] Az elsőfokú bíróság a jogszabály szövegét nem az Alaptörvénnyel összhangban értelmezte, nem tett eleget a beadvány tartalom szerinti elbírálásának. Nem tett eleget a tényállás-tisztázási kötelezettségének, az ítélet indokolása a felperes által előadottakra alig vagy részben reflektál.

[14] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja körében a Kúria Kfv.37.711/2013/9. és Kfv.37.577/2021/7. számú határozataira hivatkozott.

[15] A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkében, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. § (1) bekezdésében és a Kp. 2. § (4) bekezdésében foglaltakat. A jogszabálysértések az ügy érdemi elbírálására kihatottak, miután a hivatkozott jogszabályhelyek rendelkezéseinek figyelmen kívül hagyásával a felperesre nézve kedvezőtlen határozatot hozott a bíróság.

[16] Megismételve a keresetében előadottakat hangsúlyozta, az árverési jegyzőkönyv nem felel meg az Inytv. 6. § (1) bekezdésében foglaltaknak, miután az ingatlan tulajdonosától csak annyi tulajdoni hányadot lehet szerezni, amennyivel rendelkezik, azaz annyi tulajdoni hányadot lehet elárverezni, amennyi a tulajdonában áll. Ha a felperesnek csak 1/3 tulajdoni hányada van, tőle az árverési vevő csak 1/3 tulajdoni hányadot szerezhethet függetlenül attól, hogy végrehajtási jog vagy jelzálogjog az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát terhelte. Ellenben a jegyzőkönyv szerint a felperes 1/1 tulajdoni hányada került elárverezésre. Következésképpen a tulajdoni hányad átvezetése alapjául szolgáló árverési jegyzőkönyv téves volt, nem állt összhangban az alperes döntésével.

[17] Az elsőfokú bíróság ítélete sérti az okirati elvet. Olyan körülményeket, amelyek az okiratok tartalma, továbbá a nyilvántartás adatai és a jogszabályi rendelkezések alapján nem állapíthatóak meg, a bejegyzési kérelem vizsgálata során nem lehet figyelembe venni.

[18] A jogerős ítélet sérti a kérelemhez kötöttség elvét is.

[19] Vitatta továbbá, hogy az sem dönthető el, hogy az alperes mely irat alapján vezette át a vevő tulajdonjogát, miután a jegyzőkönyvből hiányzik az egyik adós kötelező adata, az árverési vevő személyi száma.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelem befogadása az alábbiak szerint nem indokolt.

[21] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint 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.

[22] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján 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.

[23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet – a felperes kérelmében megjelölt indokok mellett – a Kp. 118. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi befogadási ok alapján megvizsgálta és megállapította, hogy a befogadás feltételei nem állnak fenn.

[24] A felülvizsgálati bíróság mindenekelőtt hangsúlyozza, a befogadásról szóló döntés azt a célt szolgálja, hogy a Kúria az egyedi ügyek intézésében is elláthasson jogegységi funkciót. Ebből következően a befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell vizsgálnia.

[25] Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére való hivatkozás, az, hogy a felperes nem ért egyet az abban foglaltakkal, még nem alapozza meg a befogadást.

[26] A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása – a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont – érdekében a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha a jogerős határozat olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés vonatkozásában a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn.

[27] Alapot adhat a felülvizsgálatra az is, ha a jogerős határozat által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat ugyan kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel már nem támogatható.

[28] A 7/2023. Jogegységi határozattal is alátámasztottan, a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja első fordulata esetében konjunktív feltételként kell vizsgálni egyrészről azt, hogy az adott elvi jelentőségű jogkérdésben a Kúria közzétett határozatában korábban már állást foglalt-e, másrészről pedig azt is, hogy a felvetett jogkérdésben vannak-e olyan eltérő bírói döntések, amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó lenne, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítélet folytán sérült vagy ennek veszélye áll fenn.

[29] Mindez azt jelenti, hogy a joggyakorlat egysége biztosításán alapuló befogadásnak a Kúria elvi tartalmú, BHGY-ben közzétett iránymutatásának hiánya mellett további, konjunktív feltétele, hogy a felvetett jogkérdésben legyenek olyan eltérő bírói döntések,

amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítélet folytán sérült vagy ennek veszélye áll fenn.

[30] Ennek ellenére a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes kifejtett indokai nem jelölnek meg olyan, a felvetett jogkérdésekben eltérő alsóbb fokú bírói döntéseket, amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó lenne, arról a Kúriának sincs tudomása, így az első fordulat szerinti befogadás nem indokolt.

[31] A Kúria továbbá vizsgálta a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont második fordulata szerinti befogadás lehetőségét is, amely szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása miatt indokolt.

[32] A Kúria megítélése szerint sem a felülvizsgálati kérelem, sem a jogerős ítélet nem vetett fel olyan elvi jogkérdést, amely a joggyakorlat továbbfejlesztését indokolná.

[33] Több évtizedes következetes hatósági és bírósági joggyakorlat mondja ki, hogy 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.37.578/2016/7. Kfv.37.097/2018/6., Kfv.37.413/2017/18., Kfv.VI.37.796/2022/8., Kfv.VI.38.055/2018/9.,].

[34] A Kúria a felülvizsgálati eljárás során elvi jelentőségű jogkérdésekben dönt, nem pedig a kereset ismételt elbírálását végzi. Az, hogy az eljáró bíróság bizonyos kérdésekben nem fogadta el valamely fél, jelesül az felperes jogértelmezési érveit, nem indokolja a felülvizsgálati kérelem befogadását, miután a felülvizsgálati eljárás nem a közigazgatási peres eljárás rendszerinti folytatása.

[35] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja szerint a felülvizsgálati kérelem befogadásának akkor van helye, ha a felmerült elvi jogkérdés az egyedi ügyön túlmutató jelentőséggel bír vagy a társadalom szélesebb körére bír jogi hatással. A befogadás viszont ezekben az esetekben is csak akkor indokolt, ha a Kúria az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást (Kfv.I.37.471/2023/2., Kfv.II.37.590/2023/2.; Kfv.II.37.596/2023/2.; Kfv.VII.45.059/2023/2.; Kfv.VII.45.115/2023/3.).

[36] E befogadási feltétel azt követeli meg, hogy a döntés a társadalom szélesebb körére – legalább áttételesen – jogi hatást gyakoroljon. A Kúria szerint azonban jelen egyedi ügy a jogalanyok széles körét sem közvetett, sem közvetlen módon nem érinti, rájuk semmilyen formában nincs kihatással. A Kúria nem észlelte a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogkérdések tömeges számban történő előfordulását sem.

[37] A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti befogadási okra is.

[38] A Kúria hangsúlyozza, ezen eljárási jogi indokokra alapított befogadási kérelemről való döntés során nem végezheti el a támadott jogerős ítélet felülvizsgálatát. Csak annak keretei között mozoghat, hogy sérültek-e a kérelem előterjesztőjének megjelölt alapvető eljárási jogai, illetve a kérelem alapján észlelhető-e az ügy érdemére kiható egyéb eljárási jogszabálysértés. Az ügy érdemére kiható eljárási szabályszegésre hivatkozó félnek olyan kétséget kell ébresztenie a felülvizsgálni kért jogerős határozat helytállósága tekintetében, hogy az további érdemi vizsgálat nélkül ne legyen megítélhető.

[39] A felperes által előadottak azonban nem voltak alkalmasak arra, hogy alapos kétséget ébresszenek az ítélet helytállósága tekintetében. A befogadás körében annyi rögzíthető, hogy a felülvizsgálati kérelemben felhívott eljárási jogi jogszabálysértések nem olyan mértékűek,

amelyek megvalósulásuk esetén az ügy érdemére kihatnának és ezáltal indokolnák a kérelem befogadását.

[40] A jogerős határozatot hozó bíróság indokolási kötelezettségének nem teljesítésre alapított befogadási ok esetében irányadó, hogy a bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettsége. A befogadás megengedhetőségéről való döntés során, erre történő hivatkozás esetén, a Kúria arra van tekintettel, hogy a bíróság indokolási kötelezettsége az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre nézve teljesült. Az indokolás jogszerűsége a befogadásról való döntés során nem vizsgálható.

[41] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja szerint a felülvizsgálati kérelem befogadásának akkor lehet helye, ha a jogerős ítélet a Kúria közzétett határozatában kifejtettektől eltérő jogértelmezésen alapul.

[42] A felperes a Kúria Kfv.37.711/2013 /9. és Kfv.37.577/2021/7. számú határozataira hivatkozott megjelölve azok egy-egy bekezdését.

[43] A Kfv.37.711/2013/9. számú precedens döntésében a Kúria azt a megállapítást tette, hogy a bírósági végrehajtó megkeresésére bejegyezni kért végrehajtási jog tekintetében a hiányos okirat kapcsán hiánypótlásra a végrehajtót kell felhívni, nem a végrehajtást kérőt. A hivatkozott ügyben a hiányos tartalmú végrehajtói megkeresés jogkövetkezményeit vonta le a felülvizsgálati bíróság, kimondva, hogy a végrehajtási jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat a végrehajtói megkeresés, ezért annak esetleges hiányai orvoslására a hiánypótlásra való felhívást a végrehajtónak, és nem a felperesnek kell kiadni, a hiánypótlást a végrehajtónak kell teljesíteni. Perbeli ügy azonban nem a végrehajtói megkeresés, hanem a jegyzőkönyv hibáját – és nem hiányos tartalmát – vizsgálta. A Kúria utal arra, bár a felülvizsgálta kérelem hivatkozott arra is, hogy a vevő személyi száma nincs a jegyzőkönyvben, ilyen hivatkozása a keresetben nem volt.

[44] A szintén eltérő tényállású Kfv.37.577/2021/7. számú ügy azon általános megállapítását jelölte meg a felperes, miszerint az okirati elv megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni, tényt feljegyezni, adataira vonatkozó átvezetést megtenni csak érvényes és megfelelő tartalmú okirat alapján lehet. Az alperes és az eljáró bíróság megállapítása azonban pontosan az volt, hogy a végrehajtói megkeresés jogszerűen képezte a tulajdonváltozás bejegyzésének alapját.

[45] A Kúria rámutat, a jogegység követelményének teljesülése szempontjából ezen okra való hivatkozásnál is elsődleges feltétel az ügyazonosság megléte. Nincs ügyazonosság az eltérő anyagi jogi háttérű, vagy az azonos anyagi jogi háttér mellett eltérő kérelmet tartalmazó, illetve azonos anyagi jogi háttér mellett eltérő tényállású közigazgatási ügyek és annak alapján indult bírósági jogorvoslatok között. Ha nincs meg a támadott és a hivatkozott ügy között az ügyazonosság, rájuk nézve nem értelmezhető a jogegység követelménye, ezért a befogadás a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja szerint sem indokolt.

[46] Összességében a Kúria megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme felsőbb bírósági iránymutatást igénylő kérdést nem vetett fel, ezért a Kúria a rendkívüli jogorvoslati eljárásnak minősülő felülvizsgálati eljárás lefolytatására nem látott indokot.

[47] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdés alapján megtagadta.

Az alkalmazott jogszabályok

[48] Kp. 118. § (1) és (2) bekezdés

A döntés rövid tartalma

[49] *Ha nincs meg a támadott és a jogkérdés eltérése okán hivatkozott ügy között az ügyazonosság, rájuk nézve nem értelmezhető a jogegység követelménye és a felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.*

Záró rész

[50] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

[51] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadása tárgyában a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül, tanácsban határozott.

Budapest, 2025. szeptember 10.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

előadó bíró

Dr. Farkas Katalin s. k.

bíró

Dr. Kovács András s. k.

bíró

Kúria
III.Kfv.37.598/2025/2

8

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő