



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.655/2024/3.
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. Horváth Tamás bíró

A felperes: Név1
(cím1)
A felperes jogi képviselője: Greskovics Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Greskovics István
cím2)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala
(cím3)
Az alperes képviselője: Dr. Zombor Péter kamarai jogtanácsos

I. rendű alperesi érdekelt: Magyar Állam

II. rendű alperesi érdekelt: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
(cím4)

Érdekeltek jogi képviselője: Dr. Papp Sándor ügyvéd
(cím5)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős ítélet: Fővárosi Törvényszék 2024. június 19. napján kelt 113.K.700.790/2024/14. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A befogadhatóság alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperesi érdekelt kizárólagos tulajdonát képezte a cég1 kezelésében lévő Hely1 szám1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a cím6 szám alatti szám2 m² területű, Név2 megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

[2] 1991. július 1-jén a cég1, mint az ingatlan 1/1 arányú kezelői jogának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultja és a többi beruházó - köztük a felperesi jogelődök - szerződést kötöttek (a továbbiakban: 1991-es szerződés) az ingatlanon lévő sportpark üzemeltetésére, valamint tulajdoni/kezelői jogának rendezésére. A szerződés 6. pontjában a cég1 beleegyezését adta ahhoz, hogy a létesítő vállalatok „kezelői tulajdonjoga” az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az 1991-es szerződés alapján benyújtott tulajdonjogok és kezelői jogok bejegyzése iránti kérelmet a földhivatal – hiánypótlási felhívást követően – elutasította.

[3] A kezelői jog jogosultjának jogutódjaként fellépő cég2, valamint az 1991-es szerződést aláíró személyek 1994. február 15-én tulajdonjogot rendező szerződést (a továbbiakban: 1994-es szerződés) kötöttek, amely alapján a szerződésben részes felek 1997. október 20-án tulajdonjoguk bejegyzését kérték. Az 1994-es szerződésben részes felek, így a felperesi jogelődök tulajdonjogának bejegyzését és átruházását követően a jogutód felperes – több különböző tulajdoni hányadra vonatkozó, összesen 5137/10000 arányú – tulajdonjogát bejegyezte a földhivatal.

[4] A felperes - előzményi hatósági és bírósági peres eljárásokat követően - 2012. február 13-án benyújtott kérelmében az ingatlanra 4700/10000 tulajdoni hányadban a tulajdonjogának, valamint az állami vállalatok kezelői jogának bejegyzését kérte a csatolt okiratok, valamint az földhivatali nyilvántartásban szereplő 121499/1/1992, 108173/3/2000

számú okiratok (1991-es szerződés) alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 85-87. §-ai szerinti különleges eljárásban.

[5] Az alperes a 2022. augusztus 19. napján kelt 143596/1/2022. számú határozatával a kérelmet elutasította. Döntésének indoka egyrészt az volt, hogy az 1994-es szerződés érvénytelenségét bíróság megállapította, ezért a szerződésben részes gazdasági társaságok nem szerezhették meg az ingatlanrészek tulajdonjogát, továbbá az állami vállalatok a kezelői jogát; másrészt a bíróság által bejegyezni rendelt tulajdonjog és kezelői jog bejegyzése megtörtént, rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárásnak nincs helye.

[6] Az alperes határozatával szemben a felperes közigazgatási pert kezdeményezett. Keresetlevelében az alperesi határozat megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

Az új eljárásra kötelező elsőfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperesi határozatot megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[8] Indokolása [33] bekezdésében utalt a Kfv.37.578/2017/7. számú határozatban megtestesülő joggyakorlatra, amely szerint az ingatlanügyi hatóság az okiraton alapuló bejegyzés során az Inytv.-ben foglalt feltételek meglétét vizsgálhatja. Az ingatlanügyi hatóság tényállástisztázási kötelezettsége azt jelenti, vizsgálnia kell, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, így alkalmas-e a bejegyzésre.

[9] Rámutatott arra, hogy az alperes a döntése során figyelembe vett tények, az előzményi gazdasági, illetve közigazgatási peres eljárások ismertetése, az abból levont következtetések értékelése körében kizárólag az 1994-es szerződés érvénytelenségére és annak az ingatlan-nyilvántartási eljárásra irányadó következményeinek rögzítésére szorítkozott, és az elutasító határozat indokolását is ezen tényekre alapította. Hangsúlyozta, hogy a felperes a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratként az 1991-es szerződést jelölte meg, azonban az alperes a határozatában annak bejegyzésre való alkalmasságával, esetleges érvénytelenségével kapcsolatban - Inytv. 6. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak ellenére - semmilyen megállapítást nem tett.

[10] Az ítélete [33] bekezdésében a Kfv.38.000/2020/9., Kfv.37.106/2021/6., Kfv.37.166/2021/6. Kfv.37.564/2016/6., Kfv.38.140/2014/8. számú határozatokra hivatkozással hangsúlyozta, a tényállás tisztázása a konkrét ügy releváns tényeinek, körülményeinek pontos megállapítását, feltárását jelenti. A bizonyítási eljárás során a tények megállapítása a hatóság kötelessége. A releváns tényállás teljeskörű feltárását jelenti a tényállás-tisztázási kötelezettség, amely mindig az adott ügy konkrét körülményeitől függ.

[11] Mindezekre figyelemmel azt állapította meg, hogy a perbeli ügyben az alperes nem tett eleget a tényállás tisztázására irányuló kötelezettségének, megsértve egyúttal a kérelemhez kötöttség elvét és a döntés megfelelő indokolására vonatkozó követelményt is akkor, amikor a felperes kérelmében foglaltak teljesíthetősége körében a felperes által megjelölt 1991-es szerződés bejegyzésre való alkalmasságának vizsgálatát elmulasztotta, az e körben tett megállapításairól a határozatában nem adott számot, ebből következően pedig adós marad az

okszerű indokolással is a tekintetben, hogy a felperes által hivatkozott ezen okirat megfelel-e, ha nem, mely okból nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételeinek.

[12] Az új eljárásra adott iránymutatása szerint az alperesnek a felperes által benyújtott kérelem és az abban hivatkozott 1991-es szerződés alapján, továbbá a rendelkezésre álló - köztük az előzményi - iratok együttes vizsgálatával kell lefolytatnia a közigazgatási eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. §-ában foglaltakra is figyelemmel, és döntenie az Inyvtv. vonatkozó rendelkezései szerint a felperes ingatlan-nyilvántartási kérelméről. Az alperesnek az új eljárásban hozott döntését úgy kell megindokolnia, hogy abból egyértelműen megállapítható legyen, hogy a felperes által a bejegyzésre alkalmas okiratként hivatkozott 1991-es szerződés megfelel-e, avagy sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételeinek.

A Kúria ítélete

[13] Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a Kfv.VI.37.299/2023/16. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet - indokolásbeli pontosítással - hatályában fenntartotta. Indokai szerint az új eljárásra kötelező elsőfokú ítélet [33] bekezdésében több évtizedes joggyakorlattól tért el az elsőfokú bíróság, amikor az Ákr. 62. § (1) bekezdése szerinti, a tényállás teljes körű tisztázását, bizonyítási eljárás lefolytatását írta elő az ingatlanügyi hatóság számára. Az elsőfokú bíróság nem vette ugyanakkor figyelembe az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátosságait, nevezetesen azt, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási szerv, amely esetén másként alakul a tényállástisztázás és a bizonyítás terjedelme, mint általában a közigazgatási szervek esetén.

[14] Indokolása szerint az új eljárást az alperesnek az Inyvtv. és az Ákr. alkalmazásával kell lefolytatnia, amely eljárásban a felperes 2012. február 13. napján előterjesztett kérelméről, az abban megjelölt szerződés alapján kell döntenie, a tényállás tisztázását az elsőfokú ítélet [33] bekezdésében rögzítettek szerint kell elvégeznie. Az alperesi döntés indokolásnak ki kell elégítenie az Ákr. 81. § (1) bekezdésben foglaltakat, azaz az alperesnek az új eljárásban hozott döntését úgy kell megindokolnia, hogy abból egyértelműen megállapítható legyen, hogy a felperes által a bejegyzésre alkalmas okiratként hivatkozott 1991-es szerződés megfelel-e, avagy sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség feltételeinek.

A megismételt eljárásban hozott alperesi határozat

[15] Az alperes a 2023. december 21. napján kelt 106609/6/2023. számú határozatával a felperes tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasította.

[16] Indokai szerint a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos változás átvezetésére irányuló eljárás engedélyezését követően, mind az Inyvtv. 87. §-a alapján, mind az Inyvtv. 88. §-a alapján megvizsgálta a kérelem teljesíthetőségét. Megállapította, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a cég1 kezelői joga már nem szerepel, így az általa kötött szerződés és az általa adott bejegyzési engedély az Inyvtv. 87. §-a alkalmazásával sem alapozhatja meg az okiratban szereplő szervezetek kezelői jogának – közbenső szerzőként történő – bejegyzését, ebből kifolyólag pedig a felperesnek a közbenső szerzőktől eredeztetett

tulajdonjogának bejegyzésére nincs lehetőség. Az Inyvtv. 87. § bejegyzésre alkalmas okiratot követel meg, nem ad tehát felmentést a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott ingatlan-nyilvántartási követelmények alól. Indokainak részletes kifejtésével megállapította, hogy az okirattal szemben az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a), b), d), f), g) pontjaiban, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés b), f) pontjában, valamint a (2) bekezdésében szereplő valamennyi elutasítása ok fennáll. Hangsúlyozta, hogy az Inyvtv. 88. § (1) bekezdés a) pontja már felmentést ad ugyan a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott ingatlan-nyilvántartási követelmények alól, azonban e rendelkezés alkalmazásával sem teljesíthető a felperesi kérelem, mivel a rendelkezésre álló okirat a felek tulajdonátruházásra irányuló megállapodását nem tartalmazza.

[17] A felperes az új eljárásban hozott alperesi határozattal szemben benyújtott keresetében annak megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[18] A megismételt eljárásban hozott alperesi határozattal szemben előterjesztett keresetet az elsőfokú bíróság a 113.K.700.790/2024/14. számú ítéletével elutasította.

[19] Indokolásában leszögezte, hogy a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 97. § (4) bekezdése értelmében a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket.

[20] Indokolásában kiemelte, hogy az 1991-es szerződés bejegyzésre való alkalmasságát az alperes mind az Inyvtv. 87. §-a alapján, mind az Inyvtv. 88. §-a alapján megvizsgálta. Az Inyvtv. 87. § (1) bekezdéséből következően az alperesnek meg kellett vizsgálnia az Inyvtv. 32. §-ában foglalt követelmények teljesülését, azok hiányában pedig az Inyvtv. 39. §-ában foglalt elutasítási okokat is fel kellett tárnia, amelynek az alperes eljárása megfelelt.

[21] Hangsúlyozta továbbá, hogy mivel az 1991-es szerződés a felek konkrét, tulajdonátruházásra irányuló megállapodását egyáltalán nem tartalmazza, az alperesnek nem volt más jogszerű lehetősége, mint a felperesi kérelem elutasítása, hiszen a bejegyzésre benyújtott okirat az Inyvtv. 88. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt követelményeknek sem felelt meg.

[22] Megállapította, hogy az alperes az új eljárása során az új eljárásra kötelező ítélet iránymutatásának a Kúria felülvizsgálati ítéletével pontosított körben eleget tett, továbbá a határozat érdem is jogszerű és megalapozott.

A befogadás iránti kérelem

[23] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperesi határozat megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését; másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[24] Felülvizsgálati kérelme befogadhatóságának jogszabályi alapját a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab), ad) alpontjaiban, valamint a b) pontjában jelölte meg.

[25] Álláspontja szerint a megismételt eljárásban hozott alperesi határozat nem felel meg a Kúria új eljárásra adott iránymutatásának. Az alperes ugyanis az iránymutatást felülbírálvá szűkítette annak tartalmát, mivel kizárólag az 1991-es szerződés bejegyzésre való alkalmasságát vizsgálta és nem vizsgálta a 121499/1/1992 és a 108173/3/2000. számú okiratokat, annak ellenére, hogy a 2012. február 13-ai kérelmében azokra konkrétan hivatkozott és a Kúria iránymutatásából is ez következett volna.

[26] A felvetett jogkérdés, miszerint leszűkítheti-e az alperes, illetve az elsőfokú bíróság a Kúriai iránymutatást, indokolja a joggyakorlat egységének és továbbfejlesztésének biztosítása, valamint a jogkérdés különleges súlya és társadalmi jelentősége miatt a felülvizsgálati kérelme befogadását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kúriai iránymutatás leszűkítésével úgy érdemére kiható jogszabálysértést követett el, továbbá eltért a Kúria közzétett Kfv.37.578/2017/7., Kfv.37.893/2018/4., Kfv.35.070/2023/6. határozataitól is.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem befogadásának törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn.

[28] A Kp. 117. § (4) bekezdése akként rendelkezik, hogy 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.

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

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.

[30] A felülvizsgálati bíróság 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. Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére hivatkozás nem alapozza meg a befogadást.

[31] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján, a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelem általában akkor fogadható be, ha a jogerős

ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának 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 a továbbiakban már nem tartható [Kfv.37.567/2023/2., Kfv.37.232/2023/2.].

[32] Jelen ügyben a rendkívüli perorvoslat tárgya a megismételt eljárásban hozott alperesi határozatot felülvizsgáló elsőfokú ítélet jogszerűségének, joggyakorlattól való eltérésének kérdése lehet.

[33] A Kúria már számos határozatában állást foglalt abban, hogy az alperes a megismételt eljárásban köteles eleget tenni a határozatát megsemmisítő bíróság döntésében foglalt iránymutatásnak [Kfv.37.217/2021/10., Kfv.37.829/2022/5.Kfv.35.070/2023/6.]. A kúriai joggyakorlat alapján az is egyértelmű, hogy az új eljárásra adott bírósági iránymutatás nem szűkíthető le. A Kúria elvi élel lefektette, hogy az alperes nem változtathatja meg alapvetően a megismételt eljárásban az értékelés keretrendszerét, új körülmények hiányában eltérő jogalapon álló döntést nem hozhat, nem üresítheti ki a jogerős ítélet iránymutatásában foglaltakat [Kfv.V.35.057/2022/5.].

[34] Mindebből következően sem az elsőfokú bíróság ítélete, sem a felperes felülvizsgálati kérelme nem vetett fel olyan elvi jelentőségű jogkérdést, amellyel kapcsolatban a Kúria még ne foglalt volna állást, vagy amely kérdésekben a joggyakorlat ne lenne egységes. A joggyakorlat továbbfejlesztésére a megváltozott gazdasági-társadalmi-jogi környezet szolgálhat alapul, a körülményekben történt ilyen változást ugyanakkor a Kúria nem látott megállapíthatónak, ezért ezen indokból sem indokolt a felülvizsgálati eljárás lefolytatása. Következésképpen a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont szerinti befogadás feltételei nem álltak fenn.

[35] Társadalmi jelentőségre alapozott oknál fogva - Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpont - a felülvizsgálati kérelem akkor fogadható be, ha a felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége, illetve az ügynek valamely körülménye a társadalom széles körét közvetlenül vagy közvetetten érinti. A perbeli ügyben - a felperesi tulajdonjog bejegyezhetőségével összefüggésben - a Kúria társadalmilag jelentős jogkérdést nem tárt fel, így a befogadás ez okból sem volt indokolt.

[36] Az ügy nem vetett fel az uniós jog értelmezését igénylő kérdést az Európai Unió Működéséről szóló Szerződés 267. cikke értelmében ilyenre a felperes sem hivatkozott. Mindezek hiányában a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ac) alpont alapján sem volt befogadható a felülvizsgálati kérelem.

[37] A Kúria megítélése szerint az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletében döntésének indokairól a megfelelő részletességgel számot adott, pontosan rögzítette a feltárt tényállást, valamint értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, melynek során az azokból levont következtetései, így az, hogy miért nem volt bejegyzésre alkalmas az 2012. február 13-i kérelemben megjelölt okirat, egyértelműen, részletesen kiderülnek az ítélet indokolásából. Ügy érdemére kiható jogszabálysértés valószínűsítése hiányában a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpont szerinti befogadás feltételei sem álltak fenn.

[38] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltétel fennállása körében bár a felperes megjelölt három kúriai határozatot [Kfv.37.578/2017/7., Kfv.37.893/2018/4., Kfv.35.070/2023/6.], amelyektől való eltérést állította, ám azoktól az elsőfokú bíróság nem tér el. A hivatkozott kúriai határozatok éppen azt rögzítik, hogy az alperes a megismételt

eljárásban köteles eleget tenni a határozatát megsemmisítő bíróság döntésébe foglalt iránymutatásnak. Az elsőfokú bíróság ezzel összhangban vizsgálta azt, hogy az alperes az új eljárásban eleget tett-e a bírósági iránymutatásnak és állapította meg, hogy annak az alperes eleget tett azzal, hogy a 2012. február 13-án benyújtott kérelemben hivatkozott 1991-es szerződés alapján vizsgálta a tulajdonjog bejegyezhetőségét. A Kúria joggyakorlatáról való eltérés hiányában a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti befogadásnak sem volt helye.

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

A döntés rövid tartalma

[40] *A befogadásra meghatározott törvényi feltételek fennállása hiányában a felülvizsgálati kérelem befogadásának nem lehetett helye.*

Záró rész

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

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadása tárgyában a Kp. 118. § (2) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül határozott.

Budapest, 2024. október 16.

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. Horváth Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kúria

9

VI.Kfv.37.655/2024/3-2

tisztviselő