



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.634/2023/2.
A tanács tagjai: Dr. Kalas Tibor 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.
Tartózkodási h.: cím2)
A felperes képviselője: Dr. Galambos Károly Ügyvédi Iroda
(cím3;
ügyintéző: Dr. Galambos Károly ügyvéd)
Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal
(cím4)
Az alperes képviselője: egyéb fél főosztályvezető
A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott 30032/2019. számú közigazgatási határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (14. sorszám alatt)
A felülvizsgálni kért jogerős határozat:a Budapest Környéki Törvényszék 18.K.700.612/2022/12. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A egyéb hivatal mint elsőfokú ingatlanügyi hatóság 40589/2018. 09. 03. sz. határozatával adásvétel jogcímén a település helyrajzi számlú, külterületi, szántó művelési ágú ingatlan tekintetében törölte a perben nem álló eladó 3840/5259 tulajdoni illetőségét, egyidejűleg bejegyezte a perben nem álló vevő tulajdonjogát.

[2] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a 2018. november 20. napján kelt 43392/2018. számú végzésével a felperes perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét visszautasította, mert az ingatlanon az eladó tulajdonjoga nem szerepel. A felperes fellebbezését az alperes elutasította és az elsőfokú ingatlanügyi hatóság végzését helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] Felperes keresetében az alperes határozatának megsemmisítését kérte.

[4] Álláspontja szerint mivel az eladó elismerte elővásárlási jogának megsértését és szerződést kötött az elővásárlásra jogosult személlyel, az ingatlanügyi hatóság jogszabálysértően nem tartotta függőben a bejegyzési kérelmét. Előadta, hogy az alperes is tudja, hogy a felperes elővásárlási jogát megsértették. Arra hivatkozva vitatta, hogy az eladó már nem volt az ingatlan tulajdonosa, mert az eladó az ingatlan tulajdonjogát az elővásárlási jogosult felperesre a 2018 szeptember 5. napján kelt szerződéssel ruházta át, amellyel ekkor tulajdonosként rendelkezhetett. Kifejtette, hogy az alperes a formanyomtatvány hiányára nem hivatkozhat, mert azzal kapcsolatban nem hozott közigazgatási döntést és csatolta a tulajdonjog bejegyzésére a jogszabályban meghatározott okiratot. Álláspontja szerint 2018.szeptember 28. napján kelt kérelme a ranghelyet megalapozta. Álláspontja szerint azért is jogszabálysértő az alperes határozata, mert ismert volt az, hogy a vevő tulajdonjog szerzésével kapcsolatos szerződés záradékának törlése és határozat megsemmisítése iránt, valamint a vevő tulajdonjogának bejegyzése ellen és törlése iránt a felperes közigazgatási pert indított. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú ingatlanügyi hatóság az Ákr.-ben meghatározott nyolcnapos határidőn túl nem hozhatott volna visszautasító végzést. Kifejtette, hogy az alperesnek a „végzés” formájában meghozott döntés elleni fellebbezést végzéssel kell helyben hagynia.

[5] Alperes védiratában a kereset elutasítását kérte.

[6] Kifejtette, hogy jelen közigazgatási per tárgya a határozatával lezárult eljárás, a felperes a földforgalmi jóváhagyás, a vevő tulajdonjogának bejegyzése jogszerűségével kapcsolatban tett előadásával összefüggésben nem tud nyilatkozni.

Kifejtette, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában hozott másodfokú döntés már az elsőfokú ingatlanügyi hatóság rendelkezésére állt, amikor perbeli elsőfokú döntését

meghozta. Megjegyezte, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos másodfokú döntés ellen tudomása szerint közigazgatási per nincs folyamatban. Rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (továbbiakban: Inytv.) alapján az nem lehetséges. Álláspontja szerint az ügy érdemére nem hatott ki, hogy a visszautasító döntést nem 8 napon belül hozták meg, és a függőben tartás hiányában az erről szóló értesítés megküldésének elmaradása sem. Vitatta a felperes felvetését, hogy tulajdonjogát akkor is be lehetett volna jegyezni, amikor az általa megjelölt szerződés eladója az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjoggal már nem rendelkezett. Az eladó tulajdonjoga a felperes beadványának benyújtásának rangsorában már törölt volt, ezért tulajdonjoga élő bejegyzésként a tulajdoni lapon már nem szerepelt. Hivatkozott az Inytv. 6. § és 26. § (1) bekezdésében meghatározott rendszeresített formanyomtatvány-kényszerre is. Helyesnek tartotta másodfokú döntésének formáját, azonban ezt sem tartotta az ügy érdemére kiható szabálysértésnek. Kifejtette, hogy a vevő tulajdonszerzését jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szervi határozattal szemben valóban előterjesztettek keresetlevelet, azonban az csak az azon alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban lett volna figyelembe vehető, de eljárás felfüggesztésére irányuló ügyféli kérelmet nem terjesztettek elő. Megjegyezte, hogy a felperes által hivatkozott függőben tartási ok nem létezik.

Az elsőfokú felülvizgálni kért jogerős határozat

[7] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

[8] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a közigazgatási perben az alperes határozatának jogszerűségét csak a bejegyzés iránti kérelem elutasíthatósága szempontjából vizsgálhatta, és ennek kereteit meghaladta az érintett ingatlannal összefüggő polgári perek, földforgalmi jóváhagyási eljárás, a vevő tulajdonjogának bejegyzésének körülményeinek vizsgálata. Rámutatott, hogy az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelem vizsgálata során nem vehet figyelembe olyan körülményeket, amelyek a nyilvántartás adatai, a felek által benyújtott okiratok tartalma és a jogszabályi rendelkezések alapján nem állapíthatók meg. Az ingatlanügyi hatóság eljárására elsődlegesen az Inytv. speciális rendelkezései irányadóak, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapjául szolgáló kérelem benyújtását megelőző egyéb eljárások vizsgálatára az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre. Megállapította, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos másodfokú döntés már az elsőfokú hatóság rendelkezésére állt, amikor a perbeli döntését meghozta, ezért alappal hivatkozott az alperes arra, hogy a közigazgatási per nem volt akadálya a következő beadvány elintézésének.

[9] A jogerős ítélet szerint az Inytv. 39. § (4) bekezdés c) pontja szerint a hiány pótlására való felhívás nélkül vissza kell utasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha az az ingatlan, jog, tény, amelyre a bejegyzést kérték, az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, és az eladó a kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjoggal már nem rendelkezett. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az Inytv. 47/B. § és 39. § (3)-(4) bekezdése alapján a függőben tartás elrendelésére nem kerülhetett sor.

[10] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes beadványa 2018. október 1. napján, 41757/2018. iktatószámmon érkezett az elsőfokú hatósághoz, melyben a vevő tulajdonjogának törlését követően adásvétel címén felperes tulajdonjogának bejegyzését kérte a perbeli ingatlanra. A Inytv. 17. § (1) bekezdésének 29. pontja szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló, eladóval kötött szerződés benyújtása tényének feljegyzését kérte. Jelezte, hogy elővásárlási jog gyakorlásával keletkezett joga alapján kéri a tulajdonjog

bejegyzését, amelyhez nem szükséges az Inyvtv. 32. § (6) bekezdésében foglalt mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Benyújtotta a településen, 2018. szeptember 5. napján kelt az eladó és felperes között létrejött „megállapodás elővásárlási jog gyakorlásáról, a termőföld ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés [az eladó] és felperes közötti létrejöttének megállapításáról, továbbá az ingatlan tulajdonának és birtokának átruházásáról” megnevezésű okiratot, és az elővásárlásra jogosult felperes ezen jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozata másolati példányát. E beadvánnyal kapcsolatban az elsőfokú ingatlanügyi hatóság 2018. október 4. napján tájékoztatta a felperest, hogy ingatlan-nyilvántartási kérelem hiányában nem indult eljárás. Az elsőfokú hatósághoz 2018. november 9. napján érkezett a felperes ingatlan-nyilvántartási kérelme, amelyben kérte perbeli ingatlanra tulajdonjoga bejegyzését. Kérte továbbá a beadvány elintézését függőben tartani.

[11] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése az annak alapjául szolgáló okirat iktatásának időpontjára, 2018. szeptember 3. napjára visszamenőleges hatállyal történt, azaz a felperes beadványának és az ingatlan-nyilvántartási kérelem beérkezteként időpontjában az eladó nem volt a perbeli ingatlan tulajdonosa.

[12] A jogerős ítélet szerint a felperes által hivatkozott eljárásjogi szabálysértésekre alapítottnak a töretlen bírósági gyakorlat alapján akkor van helye a támadott határozat megsemmisítésének, ha a szabályszegés az ügy érdemére kihat, azonban jelen perben az összes körülmény mérlegelése eredményeként ez nem állt fent.

A felülvizsgálati kérelem

[13] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának – elsőfokú ingatlanügyi hatóság végzésére is kiterjedő – 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, valamint perköltséget is igényelt.

[14] Felülvizsgálati kérelme befogadását a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont ab) és ad) alpontjai, valamint b) pontja alapján kérte.

[15] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy alapvető társadalmi jelentőségű kérdés, hogy a közhiteles nyilvántartásba bekerülhetnek-e jogszerűen az egyébként a törvényeket kijátszó, jogi trükkön alapuló tulajdonok, mint szerzett jogok.

[16] Alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés (Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpont) körében arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazza azokat a tényeket, amelyek alapján a felperes és az eladó az adásvételi szerződést megkötötték, és az milyen tartalommal jött létre. Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazza a közigazgatási szervek döntéseinek tartalmát, az ügyben előterjesztett felperesi jogorvoslatok tartalmát és az első- és másodfokú ingatlanügyi hatóság döntésének indokolását. E körben felhívta a Kúria Kfv.IV.39.177/2022/14., Kfv.III.37.827/2021/15., és Kfv.I.35.591/2021/10. számú határozatait.

[17] Nézete szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget a beszerzett és csatolt iratokból a kereset tekintetében a releváns tények megállapításának, ezt a jogerős ítélet jogszabálysértően nem tartalmazza.

[18] A Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés (Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja) tekintetében kifejtette, hogy a jogerős ítélet eltér a Kúria Kfv.II.37.134/2021. számú döntésétől, mert az elsőfokú bíróság a termőföldre szerződést kötő eladót és a felperes elővásárlási jogának megkerülésével szerződő vevőt nem állította perbe. A Kp. 20. § (6) bekezdésével kapcsolatban felhívta a Kúria Kfv.II.37.522/2022/7. számú végzését is. Álláspontja szerint mivel az elsőfokú bíróság ítélete az eladó és a vevő jogát és jogos érdekét is érintette, ezért az elsőfokú bíróság tévedett akkor, amikor úgy ítélte meg, hogy a jogvita rendezése érdekében az érdekelték perbeállítása nem szükséges. Ezen túlmenően – indokai kifejtése nélkül – hivatkozott még a Kúria Kfv.IV.39.177/2022/14., Kfv.III.37.827/2021/15., és Kfv.35.591/2021/10. számú határozataira.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelmet, és megállapította, hogy jelen ügyben a befogadás feltételei nem állnak fenn.

[20] A Kp. 118. § (1) bekezdése alapján 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 eljárásnak 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.

[21] A Kúria megvizsgálta a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadhatóságával kapcsolatban előadottakat, ám az alapján a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel a Kúria az alábbiakat tartja fontosnak kiemelni.

[22] 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.

[23] A Kp. 117. § (4) bekezdése nem teremt alanyi jogot a felülvizsgálati kérelem befogadására. A befogadásról döntő bíróság vizsgálja meg, hogy az ügyben olyan kérdés merül-e fel, amely a Kp. 118. § (1) bekezdésének rendelkezései alá tartozik.

[24] A Kúria mindenekelőtt kiemeli, hogy jelen közigazgatási per tárgya az alperes határozata jogszerűségének vizsgálata, ezért a felülvizsgálati kérelem befogadása szempontjából is kizárólag az azzal kapcsolatos előadások vehetők figyelembe, más

közigazgatási cselekmények jogszerűségével, vagy más peres eljárásokkal kapcsolatban kifejtettek nem. Erre figyelemmel a felülvizsgálati kérelem befogadását nem alapozzák meg a felperes felülvizsgálati kérelemben az eladó és a vevő között létrejött szerződés megkötésének körülményeire, a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó előadásai sem.

[25] Figyelemmel arra, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet, a felülvizsgálati kérelem befogadása során nem értékelhetőek az alperes és az elsőfokú ingatlanügyi hatóság eljárásával kapcsolatos kifogások sem.

[26] A felperes a jogkérdés különleges súlya, társadalmi jelentősége okán is kérte a felülvizsgálati eljárás lefolytatását. A felvetett jogkérdés különleges súlya akkor állapítható meg, ha a vizsgált jogkérdés túlmutat a konkrét ügyön, nagy számú új típusú ügy esetén a jogegység, vagy a jogbiztonság érdekében szükséges a Kúria iránymutatása. Az ügyek társadalmi jelentősége jellemzően akkor mutatható ki, ha olyan jogkérdés merült fel, amely a társadalom széles körét közvetlenül, vagy közvetve érinti. (Kfv.IV.37.960/2020/2.)

[27] Mindez azt jelenti, hogy az adott ügy – illetve a bíróság által abban elfoglalt jogi álláspont – ne csak az adott ügyben érintettekre legyen kihatással közvetve, hanem az adott ügyben nem szereplő jogalanyok helyzetét illetően is irányt mutasson. (Kfv.III.37.778/2020/2.)

[28] A felülvizsgálati kérelemben a jogkérdés különleges súlyát, illetve társadalmi jelentőségét abban látta a felperes, hogy a közhiteles nyilvántartásba bekerülhetnek-e jogszerűen az egyébként a törvényeket kijátszó, jogi trükkön alapuló tulajdonok, mint szerzett jogok. Figyelemmel arra, hogy jelen közigazgatási per tárgya a felperes beadványa, illetve kérelme tárgyában hozott határozat, nem a vevő tulajdonszerzése, a felvetett absztrakt jogkérdés nincs közvetlen kapcsolatban a jogerős ítélettel, de még az alperes keresettel támadott határozatával sem.

[29] A felperes alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelmére vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegésre hivatkozással is kérte a felülvizsgálati kérelem befogadását, melynek körében azt sérelmezte, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazta a vevő tulajdonszerzésével kapcsolatos kifogásait, az eladó és közte létrejött szerződés körülményeit, ezen túlmenően a megelőző eljárás során történt jogszabálysértéseket állított. A felülvizsgálati eljárás tárgyára figyelemmel a megelőző eljárással kapcsolatos előadások nem voltak figyelembe vehetőek a felülvizsgálati kérelem befogadása során. Ugyancsak nem lehetett figyelembe venni a perbeli közigazgatási cselekménytől különböző közigazgatási cselekményekkel kapcsolatos előadásokat.

[30] A felperes a befogadási okok körében a Kúria közzétett határozatától való eltérésre is hivatkozott.

[31] A Kp. 117. § (4) bekezdésének harmadik mondata szerint 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 felülvizsgálati kérelmében a felperes ugyan megjelölt öt közzétett kúriai határozatot, azonban azokat a Kúria nem ingatlan-nyilvántartási tárgyú jogvitákban hozta. A felperes nem mutatta be a támadott döntés és a közzétett kúriai döntések közötti ügyszabányságot, annak fennállását nem indokolta, a jogkérdésben való eltérést pontosan nem jelölte meg és felülvizsgálati kérelmében nem állított fel párhuzamot a jogkérdés szempontjából releváns tények, alkalmazandó jogszabályok, az eljárás kereteit meghatározó kérelmi elemek hasonlóságára utalva. Az ügyszabányság, valamint a jogkérdésben való eltérés bemutatásának hiányában a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pont szerinti befogadásnak nincs helye. [Kfv.III.37.118/2022/2.]

[32] A Kúria a fentiek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a jelen ügyben a befogadás feltételei nem állnak fenn, ezért a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[33] *I. A felülvizsgálati kérelem befogadása során kizárólag a közigazgatási perrel és a jogerős ítélettel összefüggő körülményeket lehet értékelni, nem lehet azonban figyelembe venni más közigazgatási cselekménnyel vagy más peres eljárással összefüggő előadásokat.*

II. A Kp. 117. § (4) bekezdése alapján a félnek a 118. § (1) bekezdés a) pontjára való hivatkozás esetén azt kell valószínűsítienie, hogy az alapvető eljárási jogának sérelme a felülvizsgálattal támadott eljárásban következett be. Ennek valószínűsítésére nem alkalmas a megelőző eljárásban történt jogsérelem.

Záró rész

[34] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül határozott.

[35] Az eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 57. § (1) bekezdés a) pontja alapján illetékmentes, ezért a Kúriának az illeték megfizetésről rendelkeznie nem kellett.

[36] A végzés ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. október 25.

Dr. Kalas Tibor 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

Kúria
IV.Kfv.37.634/2023/2

8

A kiadmány hitelül:
tisztviselő