

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélet**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.058/2018/8.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda

Az alperes: Pest Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: Dr. ... főosztályvezető

A felperesi beavatkozó: felperes neve

A felperesi beavatkozó képviselője: ... Ügyvédi Iroda

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó

Az alperesi beavatkozó képviselője: ... Ügyvédi Iroda

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes és a felperesi beavatkozó

A felülvizsgálati kérelem száma: 19.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. október 26-án kelt 7.K.27.848/2016/18. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.848/2016/18. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 30.000.- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra

70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes a 30373/2011. számú határozatával elrendelte a perben nem álló ... javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törlését és ezzel egyidejűleg az alperesi beavatkozó tulajdonjogának 2010. szeptember 8. napi hatállyal 1/1 arányban való bejegyzését a százhalombattai ... hrsz. alatti ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan) vonatkozóan.
- [2] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság - a felperes 2010. november 3. napján előterjesztett kérelmének megfelelően - az ingatlanon az épület megnevezését „hétvégi ház, udvar” megnevezésről „lakóház, udvar, gépkocsitároló”-ra változtatta.
- [3] Az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró alperes a 2016. április 19. napján kelt 30344/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, a felperes épületfeltüntetés iránti kérelmét elutasította, egyidejűleg elrendelte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot állapot visszaállításaként az épület feltüntetés tényének törlését, az ingatlan megnevezésének „hétvégi ház, udvar”-ra történő visszaállítását. A határozat indokolásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 7. § (1), 17. § (1) bekezdés 12.1. pontjára, 6. § (1), 26. § (1) és (7), valamint 91. § (8) bekezdésére hivatkozott. Hangsúlyozta, hogy a rangsor elvének megfelelően először került sor az alperesi beavatkozó tulajdonjogának bejegyzésére, majd ezt követően a felperes, mint az ingatlan korábbi tulajdonosa terjesztette elő az épület feltüntetés iránti kérelmét. A felperes a kérelme benyújtásának rangsorát tekintve az ingatlanra vonatkozóan már semmilyen jognak nem volt a jogosultja, és javára jogilag jelentős tény sem jegyeztek fel.

A kereseti kérelem

- [4] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésre hivatkozással kérte a határozat bírósági felülvizsgálatát.

Az elsőfokú ítélet

- [5] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339/A. §-ára utalással leszögezte, hogy a közigazgatási határozatot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a meghozatalakor hatályban volt

jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálta felül. Az Inyvtv. 6. § (1), 7. § (1), 17. § (1) bekezdés 12.1. pontja, valamint a 26. § (1) és (7) bekezdéseire tekintettel rögzítette, hogy az alperesi beavatkozó tulajdonjogának bejegyzése megelőzte a felperes épületfeltüntetés iránti kérelmét. Ebből adódóan a kérelem benyújtásának időpontjában a felperes semmilyen jognak nem volt a jogosultja és a javára olyan jogilag jelentős tény sem volt feljegyezve, ami miatt az épületfeltüntetés tényét kérhette volna.

- [6] Hangsúlyozta, hogy az alperesi határozat az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását eredményezte, az a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosult felperesi beavatkozó számára jogosultsága kereteit megváltoztató következménnyel nem járt, így ahhoz beleegyezésére nem volt szükség.
- [7] Megjegyezte, hogy amennyiben a felperes és az alperesi beavatkozó között szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban lévő polgári per a tulajdonjog jogosultjának változását eredményező ítélettel zárul, akkor a felperes az Inyvtv. 26. § (1) és (7) bekezdésében foglaltak szerint nincs elzárva attól, hogy az épület feltüntetése érdekében újabb kérelmet terjesszen elő. A közigazgatási per alapját képező közigazgatási eljárásban ugyanakkor ez okból az eljárás felfüggesztése az Inyvtv. 47. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel nem volt indokolt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első fokon eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte.
- [9] Érvelése szerint az ítélet sérti a Pp. 339. § (1) bekezdését, mert az a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 32. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére nem állapította meg a határozat jogsértő voltát, továbbá sérült a Pp. 152. § (1) bekezdése, amennyiben jogkörében a bíróság maga sem függesztette fel a per tárgyalását.
- [10] Kifejtette, hogy az alperes eljárása, illetve a jelen per kimenetele attól az előkérdéstől függ, hogy miként zárul a közte és az alperesi beavatkozó közötti szerződés érvénytelensége iránt a Budaörsi Járásbíróság előtt 21.P.20.334/2017. számon folyamatban lévő per. Ennek eredményeként ugyanis az ingatlan tulajdonjoga megváltozhat, az árverési vevőként tulajdonjogot szerzett alperesi beavatkozó elveszítheti tulajdonjogát az ingatlan felett, amelynek következtében a kérelme teljesítésének nem volt akadálya. Az előkérdésre figyelemmel mind a közigazgatási eljárás, mind a per tárgyalásának felfüggesztése indokolt lett volna.
- [11] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta.
- [12] A felperesi beavatkozó a felpereshez csatlakozva kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új

eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását.

- [13] Az alperesi beavatkozó a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Megjegyezte, hogy a Budaörsi Járásbíróság előtt folyamatban volt 21.P.20.344/2017. számú perben ítélet született, amelyben ő mint felperes a keresetétől elállt, ezért a bíróságnak csak a perköltség tekintetében kellett döntenie.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [15] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [16] A Kúria álláspontja szerint a közigazgatási és munkaügyi bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból mindenben helyes jogi következtetést vont le. A jogerős ítéletben írtakkal a felülvizsgálati bíróság maradéktalanul egyetért, a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra reagálva az alábbiakat fejti ki.
- [17] A Kúria elsődlegesen rögzíti, az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, így a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a maguk összességében értékelte és helyesen állapította meg, hogy a kereset nem alapos. Jogszabálysértést ebben a körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértés azonban nem tárható fel.
- [18] A Pp. 339/A. §-a szerint a bíróság a közigazgatási határozatot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a meghozatalakor hatályban volt jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül.
- [19] A kiemelt jogszabályi rendelkezés alapján látható, hogy a közigazgatási határozat jogszerűsége megítélésénél abból kell kiindulni, hogy az alperesi határozat meghozatalakor melyek voltak az ügy szempontjából jogi jelentőséggel bíró tények. Az utóbb bekövetkezett változások, a később keletkezett tények nem vehetők figyelembe, mert a határozat meghozatalát követően előállt körülmények visszafelé nem változtatják meg a tényállást és nem teszik jogszabálysértővé az egyébként jogszerű határozatot.
- [20] Az Inyvtv. 7. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.
- [21] Az ingatlanügyi hatóság eljárása regisztratív jellegű, ami lényegében azt jelenti, hogy a hatóság - a jogszabályban írt hiánypótlási eseteket kivéve - bizonyítást nem folytathat le. Eljárása során azt kell vizsgálnia, hogy a kérelemben megjelölt jog

bejegyzése, tény feljegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és hogy az megfelel-e törvényi követelményeknek. Azt kell tehát értékelnie az eljárásra vonatkozó jogszabályi előírások mentén, hogy a kérelemhez melléklet okirat megfelel-e a tartalmi, alaki követelményeknek, az alapján a kérelem teljesíthető-e.

- [22] Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a hatóságot a bejegyezhető jogokra, feljegyezhető tényekre vonatkozóan tényállás tisztázási és bizonyítási kötelezettség nem terheli, amennyiben a feleknek a jogviszonyukkal kapcsolatban vitájuk merül fel, akkor annak eldöntése nem az ingatlanügyi hatóság, hanem az általános hatáskörű, polgári bírósághoz tartozik. Az ingatlanon fennálló tulajdonjog változását eredményező szerződés jogszerűségét - a nyilvánvaló érvénytelenséget kivéve - a hatóság nem vizsgálhatja, nyilvánvaló érvénytelenség hiányában a bejegyzést, feljegyzést nem tagadhatja meg, ha a benyújtott okirat megfelel az Inytv. rendelkezéseinek.
- [23] Amennyiben tehát az alkalmazandó anyagi- és eljárási szabályok szerint nincs helye a kérelem elutasításának, akkor a hatóság köteles a kérelemben foglaltakat teljesíteni és a jog, tény változását az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni. Ez esetenként jelentős jogsérelmet okozhat, különösen akkor, amikor az ingatlanra vonatkozó jog, mint a tulajdonjog is, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkezik. Ez azonban nem változtat azon, hogy az ingatlanügyi hatóság feladata a nyilvántartás vezetése és - néhány törvényi kivételtől eltekintve - nem jogosult polgári jogi kérdésekben dönteni. Mivel pedig a közigazgatási perben csak a közigazgatási döntés jogszerűsége vizsgálható, a polgári jogi jellegű viták eldöntése a közigazgatási perben sem lehetséges.
- [24] A felperes nem vitatta, hogy az alperesi beavatkozó tulajdonjogának bejegyzése megelőzte az ő épület feltüntetés iránti kérelmét. Az Inytv. 7. § (1) bekezdésének megfelelően a felperes kérelme elintézésénél az ingatlanügyi hatóságnak abból kellett kiindulni, hogy az ingatlan tulajdonosa az alperesi beavatkozó, az ingatlanon a felperesnek semmilyen joga sincs, javára jogilag jelentős tény sincs feljegyezve. Mivel így a felperesnek az ingatlanhoz az ingatlan-nyilvántartás szempontjából értékelhető joga nem áll fenn, ezért ő a más tulajdonában álló ingatlanon épület feltüntetését sem kérheti.
- [25] Az ingatlan-nyilvántartási eljárás közigazgatási hatóság eljárás, ez azonban nem jelenti azt, hogy a Ket. valamennyi rendelkezése alkalmazható lenne. A Ket. csak akkor és csak annyiban irányadó, amennyiben az Inytv. az adott eljárási cselekményt nem rendezi. Az Inytv. 47. §-a részletesen szabályozza az eljárás felfüggesztését. Ennél fogva a Ket. eljárás felfüggesztéséről rendelkező 32. §-a nem alkalmazandó. A felperes a felülvizsgálati kérelmében maga sem jelölte meg, hogy az alperesnek az eljárása mely jogszabály mely rendelkezése folytán kellene a Ket. 32. §-át figyelembe venni. Erre figyelemmel a felperes alaptalanul állította, hogy az alperes megsértette a Ket. 32. § (1) bekezdését.

- [26] A Kúria megjegyzi, hogy a Ket. 32. §-a is csak abban az esetben teszi lehetővé a közigazgatási hatósági eljárás felfüggesztését, ha olyan előkérdésről van szó, amely az ügy érdekével áll összefüggésben, azaz a másik eljárásban hozandó döntés bevárása nélkül nem lehetne megalapozott döntést hozni. Az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, a benyújtott okiratok alapján vezeti az ingatlan-nyilvántartást, a később keletkező tényeket nem veheti figyelembe. Ezért jelen esetben is kizárólag arról határozhatott, hogy a felperes által benyújtott okiratok alapján a kérelmezett tény feljegyezhető-e. A felperes által benyújtott okiratok alaki és tartalmi megfelelőségéről az ingatlanügyi hatóságnak a felperes és az alperesi beavatkozó közötti polgári per kimenetelétől függetlenül kellett döntenie, a felperes kérelmére indult eljárásban a polgári per előkérdésnek a Ket. szerint sem minősülne.
- [27] A Pp. 339/A. § szerint a közigazgatási perben a bíróság azt vizsgálja, hogy az alperes döntése a határozat meghozatalakor hatályban volt jogszabályoknak és az akkor fennálló tényeknek megfelel-e. Erre figyelemmel minden alapot nélkülöz a felperes Pp. 152. §-ára való hivatkozása, mert a közigazgatási per megindítását követően bármilyen eredménnyel is zárul a polgári per, annak nem lesz visszamenőleges hatálya az alperes határozatának jogszerűségére.
- [28] A Kúria az elsőfokú bírósággal egyezően hangsúlyozza, ha a felperes és az alperesi beavatkozó között folyamatban lévő per az ingatlan tulajdonjogi változását eredményező ítélettel zárul, úgy az Inyvtv. 26. § (1) és (7) bekezdései alapján az ingatlan tulajdonosa kérheti az épület feltüntetését. A jelen keresettel támadott földhivatali határozat ugyanis az ingatlan tulajdonjoga tekintetében nem jelent véglegességet, ítélt dolgot.
- [29] A Kúria a fentiekre tekintettel a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

A döntés elvi tartalma

- [30] *A földhivatal regisztratív hatóság, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a kérelmek beérkezésének sorrendjében azt vizsgálja, hogy a jog bejegyzésére, tény feljegyzésére irányuló kérelem alapjául szolgáló okiratok megfelelnek-e a törvényi rendelkezéseknek. Az ingatlanügyi hatóság - a nyilvánvaló érvénytelenséget kivéve - a megállapodás polgári jogi érvényességét nem vizsgálja, a nyilvántartás vezetésének nem előkérdése a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelenségével kapcsolatos polgári per.*

Záró rész

- [31] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül

bírálta el.

- [32] A pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesi beavatkozó részére a felülvizsgálati eljárási költséget megfizetni.
- [33] Az alperest nem ügyvéd vagy jogtanácsos képviselte, így részére felülvizsgálati eljárási költség nem állapítható meg.
- [34] A felperes a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles megfizetni.
- [35] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. október 3.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k.
előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő