

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.050/2018/9.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet bíró, Dr. Kiss Gábor bíró, Dr. Varga Edit bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Ifj. Dr. ... ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. ... kamarai jogtanácsos

Az alperesi beavatkozó: benyújtó- személyesen eljáró

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 10.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. október 25-én kelt 10.K.27.308/2017/8. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.308/2017/8. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 30138-2/2017. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az alperesi beavatkozó kérelmét elutasítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 80.000.- (nyolcvanezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A nádudvari ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának II/39. sorszám alatt „földhöz juttatás” jogcímén az 1997. június 24-én kelt bejegyző határozattal, míg a nádudvari ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának II/32. sorszáma alatt „részarány kiadás” jogcímén az 1998. június 9-én kelt bejegyző határozattal benyújtó(an: ...) alperesi beavatkozó (a továbbiakban: beavatkozó) tulajdonjoga került bejegyzésre.
- [2] A TAKAROS felhasználó számítógépes adatbázis karbantartásához kapcsolódóan a fenti két ingatlan beavatkozó tulajdonában álló hányadaira tévesen benyújtó(an: ...) tulajdonjoga került rögzítésre.
- [3] benyújtó(an: ...) a 2010. január 6-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a nádudvari ... hrsz.-ú ingatlan 600/115872 tulajdoni illetőségét, majd szintén ugyanő a 2010. február 2-án kelt adásvételi szerződéssel a nádudvari ... hrsz.-ú ingatlan 1400/205435 tulajdoni illetőségét adta el a felperesnek. Az adásvételi szerződésekre alapítottnan a felperes tulajdonjoga bejegyzésre került mindkét ingatlan érintett hányadaira.
- [4] A beavatkozó 2015. december 22-én helyesbítés iránti kérelmet terjesztett elő, amelyet az elsőfokú hatóság határozatában elbírált és egyrészt a nádudvari ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapját akként helyesbítette, hogy a felperes tulajdoni hányadát törölte és a beavatkozó tulajdonjogát eredeti és kiigazítás jogcímén bejegyezte, másrészt a nádudvari ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapját helyesbítette, a felperes tulajdoni hányadát törölte, míg a beavatkozó tulajdonjogát eredeti és kiigazítás jogcímén bejegyezte. Az indokolásban rögzítette, hogy az ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás tartalma helytelen, ezért annak helyesbítése szükséges. Ahhoz az ingatlanra időközben jogot szerző felperes jóváhagyásának a beszerzése nem szükséges. A hatóság döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) 5:182. § (1), (2) bekezdéseire alapította.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2017. április 19-én kelt 90138-2/2017. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A kereseti kérelem

- [6] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát kérve annak bírósági felülvizsgálatát.

Az elsőfokú ítélet

- [7] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletében a keresetet elutasította. Az indokolásban felhívta egyebek mellett az új Ptk.

5:165., 5:170. §-ait, 5:182. § (1), (2), 5:184. § (1), 5:186. § (1), (2) bekezdéseit, 5:187. §-át; az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (1), 44. § (1) bekezdéseit, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (4) bekezdését.

- [8] Kifejtette, a jogviszonyra az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése, a bejegyzés kijavítása és a törlési kereset az új Ptk.-ban szabályozott három különböző jogintézmény. Helyesbítés esetén az ingatlan-nyilvántartás tartalma az annak alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, míg kijavítás akkor lehetséges, amennyiben elírás történt. Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása a helyesbítés egyik formája, jelen esetben a kiigazítási igény alapja az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés körében vétett hibája a számítógépes rendszerre való átállás során. A bíróság szerint az eljáró hatóságok helyesen hivatkoztak a Ptk. 5:182. §-ára alapítottnak az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének szükségességére. A fentieket alátámasztja az a kúriai ítélet, amely szerint ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, úgy helyesbítésnek van helye, ehhez az időközben jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- [9] Az elsőfokú bíróság szerint az ügyben az új Ptk. 5:186. § (2) bekezdése és 5:187. §-a nem alkalmazhatók, mert nem kijavítás történt és a törlési keresetre vonatkozó szabályok nem irányadók. Az alperes helyesen döntött az ingatlan-nyilvántartás helyesbítéséről.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és a keresetnek való helytadás iránt oly módon, hogy tulajdonjoga mindkét ingatlanban kerüljön visszajegyzésre. Nézete szerint az ítélet sérti az új Ptk. 5:182. §-át, 5:184. § (1), 5:186. § (2) bekezdéseit, 5:187. §-át, valamint az Inytv. 62. § (1) bekezdés aa) alpontját.
- [11] Hangsúlyozta, hogy az ingatlan tulajdoni hányadokat a közhiteles nyilvántartásnak minősülő ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként feltüntetett személytől, az adott bejegyzésben bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezte meg, ezért a bíróságnak az Inytv. és az új Ptk. közhitelességre vonatkozó rendelkezéseit érdemben kellett volna vizsgálnia, amelyet nem tett meg. Szerzett jogainak védelme sérült, a beavatkozó tulajdonjogát csak a hozzájárulásával lehetett volna bejegyezni, ezt az álláspontját egy kúriai döntés is alátámasztja.
- [12] A bíróság döntése megváltoztatta az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötődő jogi hatályt, elmozdította őt a jóhiszeműen szerzett pozíciójából, ilyen változtatásra azonban csak törlési perben lett volna lehetőség, a kiigazítási per szabályai nem

vezethetnek a törlési perre irányadó rendelkezések megkerülésére. Törlési pert a nyitva álló jogvesztő határidőn belül a beavatkozó nem indított, ezért a felperesi tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból nem lett volna törölhető. Jelen esetben nem az új Ptk. 5:182. §-a, hanem 5:186. §-a az irányadó. A helyesbítésnek, kiigazításnak nincsenek meg a törvényi feltételei, mert ilyen igény kizárólag csak a helytelen bejegyzés folytán közvetlenül jogot szerző személlyel, vagyis a vele adásvételi szerződést eladóként kötő benyújtófel (an: ...) lenne érvényesíthető. Az új Ptk. nagy súlyt fektet a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelmére, az erre vonatkozó rendelkezéseket sérti az ítélet.

- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. A beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.
- [14] A Kúria a Pp. 11. § (5) bekezdésére alapítottnan öt hivatásos bíróból álló tanácsban járt el, amelybe a Polgári Kollégium két tagja is bevonásra került.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [16] 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.
- [17] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból az ügy érdekében helytelen jogi következtetést vont le.
- [18] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a beavatkozó az új Ptk. 5:182. §-a alapján kérte az ingatlan-nyilvántartás helyesbítését a perbeli két tulajdoni hányadra vonatkozóan. Az eljáró hatóságoknak, az elsőfokú bíróságnak és a Kúriának abban kellett döntenie, hogy a kérelmet lehet-e teljesíteni, vagyis az új Ptk. 5:182. §-a szerinti helyesbítés alkalmazható-e, avagy nem.
- [19] Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást abban, hogy a jogviszony elbírálása során az új Ptk. az irányadó, mert az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése alapján a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A felperes kérelmét 2015. december 22-én terjesztette elő, az új Ptk. pedig 2014. március 15-én lépett hatályba.
- [20] Az ingatlan-nyilvántartásra irányadó rendelkezéseket az új Ptk. Ötödik Könyv Negyedik Része tartalmazza. Ezen belül a X. Cím az ingatlan-nyilvántartást és annak elveit, a XI. Cím az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét, a XIII. Cím a bejegyzést, feljegyzést, rangsort és ranghelyet, míg a XIII. Cím az ingatlan-nyilvántartás helyesbítését; a törlési és kiigazítási keresetet és

a jogvédelmi hatást szabályozza.

- [21] Az új Ptk. 5:170. §-a értelmében az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az 5:174. § (1) bekezdése alapján a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül.
- [22] Az új Ptk. 5:182. § (1) bekezdése rögzíti, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye. A (2) bekezdés értelmében a helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik. Az 5:184. § (1) bekezdése szerint a jogosultat megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el.
- [23] Az új Ptk. 5:186. § (1) bekezdése kimondja, a bejegyzésben vagy feljegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság saját hatáskörében kijavítja. Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság kiegészíti a határozatát, ha az a bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelem és az annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés vagy feljegyzés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos. A (2) bekezdés alapján ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett, és a kijavítás vagy kiegészítés a jogát sértené, a jogra és tényre vonatkozó kijavításnak vagy kiegészítésnek akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárul.
- [24] A Kúria rámutat, az ingatlan-nyilvántartás (korábban telekkönyv) helyesbítésének jogintézményét a magyar magánjog (polgári jog) régóta ismeri és szabályozza, azonban annak tartalma és más hasonló jogintézményekhez való viszonya többször változott. A ... által főszerkesztett Magyar Magánjog dologi jogi kötetében rögzítést nyert, hogy ahol a telekkönyvek kirívóbb természetű hibákat tüntetnek fel, helye lehet az úgynevezett helyesbítési eljárásnak. A Magánjogi Törvényjavaslat helyesbítésnek akkor ad helyet, ha a telekkönyv tartalma a bejegyzés tekintetében a valóságos jogálláshoz képest helytelen. A helyesbítés pedig a helytelen bejegyzés törlésével vagy a telekkönyv tartalmának kiigazításával megy végbe (259. oldal).
- [25] Az új Ptk. szerinti ingatlan-nyilvántartás helyesbítés feltétele nem az, hogy a bejegyzés valóságos jogálláshoz képest helytelen, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen.
- [26] Az új Ptk. kapcsolódó indokolása tartalmazza, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők

védelve azon alapszik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a valósággal megegyezőnek kell tekinteni. Mivel azonban a szabályozás - bár az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés jogcímétől független anyagi jogerejét nem ismeri el - az ingatlan-nyilvántartás tartalmához ilyen szigorú jogvédelmi hatást fűz, biztosítani kell annak a tényleges jogi helyzethez való igazítását, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának az anyagi jog szerinti állapottal való egyezőségét és az eltérések kiküszöbölését. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmának ez a megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése.

- [27] A perbeli esetben a tényleges jogi helyzet azzal változott meg, hogy a számítógépes adatbázis karbantartása során a beavatkozó tulajdonában álló ingatlan-hányadokra egy adatsor helytelen megváltoztatása miatt a beavatkozó helyett egy vele azonos utó- és keresztnévű személy, benyújtó(an: ...) tulajdonjoga került rögzítésre. Ez az aktus nem minősül bejegyzésnek, hanem egy jogtalan adatsor-változtatás miatti tulajdonos változásnak, azonban tényleges jogi következménye megfelel egy új bejegyzésnek.
- [28] A felperes a fenti tulajdonos változás után öt évvel - a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében - vásárolta meg az új tulajdonostól az érintett ingatlan-hányadokat. A helyesbítési kérelemnek helyt adó jogerős alperesi határozat eredményeként a közhiteles ingatlan-nyilvántartáson alapuló adásvételi szerződéssel jogot szerző felperes bejegyzett tulajdonjoga került törlésre.
- [29] A Kúria nézete szerint a helyesbítésnek az új Ptk. 5:182. §-ában szabályozott jogintézménye nem alkalmas arra, hogy törölni lehessen a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bízó, ezért - ezen vélelem megdöntéséig - jóhiszeműnek minősülő, ellenérték fejében szerző személy tulajdonjogát. Ilyen tartalmú törlést - hozzájárulás hiányában - csak polgári bíróság rendelhet el egy a vonatkozó magánjogi jogviszonyt rendező polgári peres eljárás eredményeként, amennyiben annak eljárási- és anyagi jogi feltételei fennállnak. Az alperesi és az ítéleti okfejtés elfogadása oda vezetne, hogy az ingatlanügyi hatóság aktusával - akár több jogerős bejegyzés törlésével - ellenérték fejében szerző harmadik személy tulajdonjogát vonhatná el hozzájárulása nélkül.
- [30] Az Alaptörvény XIII. cikke által védett tulajdonjog törlése nem történhet közigazgatási eljárásban akkor, ha az új tulajdonos tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett előző tulajdonostól szerezte, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva.
- A helyesbítés indokaként megcélzott jogóvó hatás csak akkor érvényesülhet, ha harmadik személy még nem szerzett tulajdonjogot, ekként megakadályozza, hogy a valódi állapotnak meg nem felelő ingatlan-nyilvántartási állapotban bízó jóhiszemű harmadik személy a valódi jogosult rovására jogot szerezzen.
- [31] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a felperes a tulajdonjoga törlését mindvégig sérelmezte, a peres eljárás során többször úgy nyilatkozott, hogy tulajdonjoga törléséhez nem járul hozzá.

- [32] A Kúria az irányadó jogszabályhelyeket - elsősorban az új Ptk. 5:182. §-át - azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezte figyelemmel az Alaptörvény 28. cikkére is.
- [33] Az elsőfokú bíróság ítéletében jogi érvelése alátámasztására hivatkozott a Kúria Kfv.III.37.013/2016/6. számú ítéletére (KGD 2017/41. számú döntés).
- [34] A Kúria másik tanácsának fenti ítélete nem elvi bírósági határozat és nem elvi bírósági döntés, ezért ettől a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 32. § (1) bekezdés b) pontja szerint a Kúria jelen öt tagú tanácsa jogegységi eljárás indítványozása nélkül eltérhetett.
- [35] A jogerős ítélet sérti az új Ptk. 5:182. §-át, így azt a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdését alkalmazva hatályon kívül helyezte, az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és a beavatkozó kérelmét elutasította.

A döntés elvi tartalma

- [36] *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó, ellenérték fejében tulajdonjogot szerző személy jogerősen bejegyzett tulajdonjoga - hozzájárulása hiányában - helyesbítés jogcímén közigazgatási eljárás eredményeként nem törölhető. Ilyen tartalmú törlést csak polgári bíróság rendelhet el egy a vonatkozó magánjogi jogviszonyt rendező polgári peres eljárásban, ha annak eljárási- és anyagi jogi feltételei fennállnak.*

Záró rész

- [37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.
- [38] A pervesztes alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperes részére együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [39] Az alperes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján.
- [40] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. január 23.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő