

**A KÚRIA  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.VI.37.440/2018/7.

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

**A felperesek:** I.rendű felperes neve I. rendű - személyesen eljáró  
I.rendű felperes nevének II. rendű

**A II. rendű felperes képviselője:** I.rendű felperes neve

**Az alperes:** alperes neve

**Az alperes képviselője:** Dr. ... kamarai jogtanácsos

**Az alperesi beavatkozó:** Alperesi beavatkozó

**Az alperesi beavatkozó képviselője:** ...

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

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** az alperesi beavatkozó

**A felülvizsgálati kérelem száma:** 34.

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. december 20-án kelt 7.K.34.179/2016/33. számú ítélete

**Rendelkező rész**

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.34.179/2016/33. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesi beavatkozónak 80.000.- (nyolcvanezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak felhívásra 30.000.- (harmincezer) forint kereseti és 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **I n d o k o l á s**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] Az I. rendű felperes és az alperesi beavatkozó  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban tulajdonosai a Budapest, III. kerület ... hrsz.-ú ingatlannak, a II. rendű felperes az I. rendű felperes  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának haszonélvezője. A felperesi lakóépület az ingatlan dél-nyugati részén, a beavatkozó felépítmény az ingatlan észak-keleti részén található. Ez utóbbi az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis szerint gazdasági épület, a tulajdoni lapon műterem rendeltetési módban szerepel.
- [2] A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2002. március 27. napján kelt 43.Pf.28.645/2001/2. számú ítéletével (a továbbiakban: jogerős ítélet) az I. rendű felperessel szemben előterjesztett jognyilatkozat pótlás iránti keresetet elutasította. Indokolása szerint az ingatlanon a megkezdett és folytatni szándékozott építési munkák jellege - az ingatlanon lévő gyümölcstároló műteremmé, majd annak átalakításával lakóházzá történő alakítása - méretei, terjedelme és költségkihatása miatt a dologgal való rendes gazdálkodás körét meghaladja, az ilyen munkák megkezdéséhez vagy folytatásához a Ptk. 144. § a) pontja alapján a tulajdontársak egyhangú határozata (szavazata) szükséges. A szavazat olyan nyilatkozat, amely bírósági ítélettel nem pótolható. A jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a 2002. december 16. napján kelt Pfv.VIII.21.677/2002/2. számú végzésével (a továbbiakban: kúriai végzés) elutasította.
- [3] Az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság az ÉTDR-rel elektronikusan hitelesítve záradékolt, 2016. április 21. napján kelt BP-01/08/00724-3/2016. iktatószámú hatósági bizonyítványa (a továbbiakban: hatósági bizonyítvány) szerint a Budapest, III. kerület ... .. hrsz.-ú ingatlan dél-nyugati részén 1 darab lakóépület (pince + fszt. + tetőtér) áll. A hatósági bizonyítványt a hatóság a 2016. április 18. napján megtartott helyszíni szemle és egyéb rendelkezésre álló adatok alapján az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 56. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 83. § szerinti földhivatali eljáráshoz állította ki. A hatósági bizonyítvány tartalmazza még, hogy az a tárgyi ingatlanon található építmény jogszerűségét nem igazolja, továbbá, hogy e közokirat tartalmát - az ellenkező bizonyításáig - mindenki köteles elfogadni.
- [4] A nyomtatott hatósági bizonyítványon a „dél-nyugati” megjelölést a 2016. május 31. napján rávezetett, lepecsételt és egy olvashatatlan aláírással ellátott javítással „észak-keleti” megjelölésre korrigálták. Sem az eredeti hatósági bizonyítványt, sem annak

javított kiadmányát nem kézbesítették a felpereseknek.

- [5] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság - az alperesi beavatkozó javított hatósági bizonyítványra hivatkozással előterjesztett kérelmére eljárva - a korábbi művelési ágat megszüntette, annak kivett (lakóház, udvar) megjelölésre való módosítását átvezette.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2016. augusztus 19. napján hozott 271/4/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolás szerint a másodfokú eljárásban megkeresett építésfelügyeleti hatóság válaszában a hatósági bizonyítványban foglaltakat fenntartotta azzal, hogy az ingatlan megtekintése és a tárgyi épületről fénykép készítése alapján az ingatlanon a régi gazdasági épület helyén egy három szintes épület (pince + földszint + tetőtér) áll, amelyet az alperesi beavatkozó lakóépületként használ. A Ket. 83. § (4) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 65. § (3a) bekezdése és az Inytv. 28. § (4) bekezdése alapján a hatósági bizonyítvány tartalmát köteles volt elfogadni, és az abban rögzített változásokat az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

#### **A kereseti kérelem**

- [7] A felperések eljárási jogszabálysértésekre hivatkozással keresetet terjesztettek elő a jogerős határozat bírósági felülvizsgálata iránt.

#### **Az elsőfokú ítélet**

- [8] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte.
- [9] Indokolásában a Ket. 83. § (5) bekezdésére, 85. § (3) és (5) bekezdéseire utalással leszögezte, hogy a per a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárást követő per, amelyben a felperések bizonyíthatják, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.
- [10] Megítélése szerint a Ket. 83. § (1) bekezdése szerint a felperések is ügyfelek voltak a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárásban, a Ket. 28. § (3) bekezdés b) pontja, 57. § (1) bekezdése szerint értesíteni kellett volna őket az eljárás megindításáról, a helyszíni szemléről, és biztosítani kellett volna számukra a Ket. 51. § (1) bekezdésében foglalt nyilatkozattételi jogot, valamint a Ket. 78. §-a alapján közölni kellett volna velük a hatósági bizonyítványt. Ezek elmaradásával az építésfelügyeleti hatóság megsértette a felperések alapvető ügyféli jogait, valamint a Ket. 1. és 2. §-ában, valamint 4. és 5. §-ában rögzített alapelvi rendelkezéseket is.
- [11] A Ket. 81/A. § (1) bekezdésére utalással rögzítette, hogy a hatósági bizonyítványban az ügy érdemére tartozó rendelkezés került

kijavításra. A felperesek ugyanis a rendeltetés-változás átvezetését sérelmezték figyelemmel arra, hogy ők többszörös áron vásárolták meg az ingatlan dél-nyugati részén lévő épületet ahhoz képest, mint amennyiért az észak-keleti részen lévő épület tulajdonosa ahhoz hozzájutott.

- [12] Érvelése szerint nem állapítható meg a Ket. 72. § (1) bekezdés f) pontjának megfelelően a hatósági bizonyítvány kijavítását végző neve, hivatali beosztása, továbbá az sem, hogy a kijavítás az arra hatáskörrel és kiadmányozási joggal rendelkező személy eszközölte-e. Mindez felveti a Ket. által tilalmazott hatáskör elvonását. A Ket. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján így a kijavított hatósági bizonyítvány semmis.
- [13] A Kúria eseti döntéseire utalt azzal, hogy a jogerős ítéletet és a kúriai végzést az ingatlanügyi és az építésfelügyeleti hatóságok nem hagyhatták volna figyelmen kívül, mert a bíróság jogerős döntése köti a hatóságot, az ítélt dolgot nem bírálhatja felül.
- [14] A hatályon kívül helyezés mellett a hatóság új eljárásra kötelezését mellőzte, mert nincs, és - a felperesek, valamint az alperesi beavatkozó közötti egyetértés hiányában - nem is lehet olyan hatósági bizonyítvány, amely alapján az alperesi beavatkozó kérelme teljesíthető lenne. Az alperesi beavatkozó kizárólag a jogerős ítélet és a kúriai végzés iránymutatásainak megfelelően, a felperesek egyetértésével kezdeményezheti az ingatlan észak-keleti részén lévő épület rendeltetés-változásának átvezetését. A hatóságok pedig kizárólag a jogerős ítélet és a kúriai végzés szerinti esetben vezethetik át az ingatlan észak-keleti részén lévő épület rendeltetés-változását.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [15] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [16] Állította, hogy az ítélet sérti a Ket. 15. §-át, 82. § (5) bekezdését, 29. § (3) bekezdését és 83. § (5) bekezdését. A hatósági bizonyítvány kiállítására irányuló eljárásban ugyanis a felperesek nem minősültek ügyfélnek, őket sem az eljárás megindításáról, sem a helyszíni szemléről nem kellett értesíteni.
- [17] A hatósági bizonyítvány tartalmával szemben a felperesek a földhivatali eljárásban élhettek volna bizonyítással, az ellenbizonyítást azonban önhibájukból elmulasztották.
- [18] Sérült továbbá a Ket. 81/A. § (1) és (2) bekezdése, 19. § (4) bekezdése és 121. § (1) bekezdés b) pontja. Az égtáj elírása ugyanis nem az ügy érdemére vonatkozó hiba, a kijavításra egyébként sem alkalmazhatók a határozatokkal szembeni formai követelmények. A kijavítással kapcsolatban a felperesek kereseti előadást nem is tettek.
- [19] Az ítélet sérti még az országos településrendezési és építési

követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 105. §-át, a Vhr. 63. § (3a) bekezdését, a Ket. 83. § (4) bekezdését és az Inyvtv. 28. § (3) bekezdését. A felperesi oldal egyrészről nem kívánta, másrészről nem tudta cáfolni a hatósági bizonyítvány tartalmát. Ezt nem is tudta volna megtenni, hiszen a felépítmény semmilyen szinten nem feleltethető meg a műteremnek, viszont teljesíti a lakással, lakóépülettel szemben támasztott követelményeket.

- [20] Mindezekon túl az ítélet nem felel meg a Ptk. 5. § (3) bekezdésének, 144. § a) pontjának, de a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdésébe is ütközik. A jogerős ítéletnek a perben semmilyen relevanciája nincs, annak egészen más volt a tárgya, időközben a joggyakorlat is változott.
- [21] Okfejtése szerint az épületet soha nem használták műteremként, az mindig is lakóépületként funkcionált, a Korm. r. 17. § (1a) bekezdése szerint az épület rendeltetés-változásához nem kell az építésügyi hatóság engedélye, így a felperesektől sincs szükség hozzájáruló nyilatkozatra vagy engedélyre. Ezért egy újabb eljárásban sem hozható más tartalmú hatósági bizonyítvány, hiszen a Ket. 83. § (1) bekezdése szerint a bizonyítványnak a valós, természetbeni állapotot kell tartalmaznia, ahogy az ingatlan-nyilvántartás adatainak is.
- [22] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben - a korábban előadottak és az elsőfokú bíróság által kifejtett érvek megismétlése mellett - a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozták.
- [23] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [24] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [25] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdéseire 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.
- [26] A Kúria rögzíti, hogy a közigazgatási és munkaügyi bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek és a beavatkozó perbeli nyilatkozatait, beadványait, amelyre figyelemmel helyesen állapította meg a jogvita elbírálása szempontjából releváns tényállást, ám abból helytelen jogi következtetésre jutott.
- [27] A hatósági bizonyítvány olyan közokirat, amelyet a hatóság tény, állapot vagy egyéb adat igazolására ad ki. A hatósági bizonyítvány közhitelű közokirat, ami azt jelenti, hogy az abban foglalt adatok valódiságát - az ellenkező bizonyításáig - mindenki köteles elfogadni. A hatósági bizonyítványban foglalt tények valódiságát

tehát mindaddig vélelmezni kell, ameddig az adott tényre vonatkozóan annak ellenkezője nem nyer bizonyítást. A hatósági bizonyítvánnyal kapcsolatos közigazgatási hatósági ügyben a Ket. általános szabályait az V. Fejezetben meghatározott rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.

- [28] A Ket. 83. § (5) bekezdése szerint a hatósági bizonyítvány ellen az ellenérdekű ügyfél nem élhet fellebbezéssel, de a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban bizonyíthatja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.
- [29] Ugyanezen szakasz (6) bekezdése kimondja, hogy ha a hatósági bizonyítvány tartalmának valótlanságát az a hatóság vagy más szerv állapítja meg, amelynek eljárásában az ügyfél a hatósági bizonyítványt felhasználta, a hatósági bizonyítványban foglaltak valótlanságáról az általa feltárt bizonyítékok ismertetésével tájékoztatja a hatósági bizonyítványt kiadó hatóságot.
- [30] A (7) bekezdés értelmében, ha a hatósági bizonyítványt kiállító hatóság a (6) bekezdés szerinti tájékoztatást követően, vagy egyéb esetben hivatalból megállapítja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan, a hatóság a hatósági bizonyítványt kijavítja, visszavonja vagy módosítja.
- [31] A kiemelt jogszabályi rendelkezésekből látható, hogy a hatósági bizonyítvány téves tartalma ellen nem jogorvoslatnak, hanem ellenbizonyításnak van helye. A hatósági bizonyítvány tartalmát az ellenérdekű fél abban az eljárásban vitathatja, amely eljárásban a hatósági bizonyítványra, mint közhiteles közokiratra hivatkoztak. Jelen esetben a hatósági bizonyítványt az ingatlanügyi hatóság eljárásában kívánták felhasználni, ezért a felpereseknek, mint ellenérdekű feleknek az ingatlanügyi hatóság eljárásában nyílt meg a lehetőségük a hatósági bizonyítvány valótlan tartalmának bizonyítására.
- [32] Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a Ket. 83. § (5) bekezdésére hivatkozással úgy ítélte meg, hogy a közigazgatási per az a hatósági bizonyítvány felhasználja célja szerinti eljárást követő per, amelyben a felperesek bizonyíthatják, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.
- [33] A közigazgatási perben a felpereseknek a határozat jogszabálysértő voltát kell igazolniuk, ezért itt a felperesek ellenbizonyítása annyiban értékelhető, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárásban előtárt ellenbizonyítást a hatóság döntésében megfelelően értékelte-e. Szó nincs arról, hogy az alperesi határozat felülvizsgálata iránti közigazgatási perben nyílt volna meg a felperesek lehetősége az ellenbizonyításra.
- [34] A Ket. 82. § (5) bekezdése szerint az eljárás megindításáról az ügyfelet a hatósági bizonyítvánnyal kapcsolatos eljárásokban nem kell értesíteni.
- [35] A Ket. 83. § (3) bekezdése értelmében a hatósági bizonyítványt ki kell adni, illetve az ügyfél által benyújtott iratot záradékkal kell ellátni.
- [36] A Ket. 29. § (3) bekezdésében meghatározott eltérő törvényi

rendelkezést tartalmaz a Ket. 82. § (5) bekezdése, amelynek értelmében valamennyi ügyfél tekintetében kizárt az értesítési kötelezettség. A Ket. 83. § (3) bekezdéséből pedig az következik, hogy nemcsak értesíteni nem kell az eljárás megindításáról az ügyfelet ezekben az eljárásokban, de kézbesíteni sem kell a kiadott okiratokat a többi ügyfélnek. A hatósági bizonyítványt tehát csak a kérelmezőnek kell kiadni, kézbesíteni.

- [37] A fentiekből következik, hogy a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárásba az esetleges ellenérdekű ügyfelet bevonni nem kell, abban az eljárásban ezért az esetleges ellenérdekű ügyfélnek ügyféli jogai sincsenek. Minden alapot nélkülöz ezért az elsőfokú bíróságnak az ügyféli jogok, illetve az alapelvek sérelmére vonatkozó megállapítása.
- [38] A hatósági bizonyítvány tény, adatot, állapotot igazol. A hatósági bizonyítvány regisztratív aktus, amely nem azonos a határozattal, hiszen nem tartalmaz döntést, az nem irányul az ügyfél anyagi jogi viszonyait befolyásoló jog vagy kötelezettség megállapítására, módosítására vagy megszüntetésére, azaz jogkérdésben nem foglal állást. A hatósági bizonyítványból nem keletkezik anyagi jogviszony, annak kiállításakor a közigazgatási hatóság nem tesz mást, mint egy létező, fennálló tény, adatot, állapotot rögzít. A hatósági bizonyítvány döntés nélküli közokirat, aminek formai következménye az, hogy rendelkező része sincs. Erre figyelemmel értelmezhetetlen az elsőfokú bíróságnak a hatósági bizonyítvány rendelkező részével, illetve annak kijavításával kapcsolatos okfejtése.
- [39] A Kúria hangsúlyozza, hogy a jelen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perben a bíróságnak arról kellett állást foglalnia, hogy az alperes határozata sérti-e a felperesek keresetében megjelölt jogszabályi rendelkezéseket. A per tárgya az alperesi határozat még akkor is, ha a felülvizsgálat érinti a hatósági bizonyítványt is. A Ket. 83. § (6) és (7) bekezdései világos rendelkezést tartalmaznak arra az esetre, ha a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban sikerre vezetett az ellenkező bizonyítása. Ilyenkor az eljáró hatóság kizárólag arra jogosult, hogy az általa feltárt bizonyítékokat ismertesse a hatósági bizonyítványt kiadó hatósággal. A Ket. 83. § (7) bekezdése szerint ugyanis a hatósági bizonyítvány kijavítására, visszavonására, vagy módosítására kizárólag a kiállító hatóság jogosult. Mindebből az is következik, hogy sem az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, sem az ingatlanügyi hatóság határozatának felülvizsgálata iránti perben nincs lehetőség az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány jogszerűsége kérdésében állást foglalni, különösen nincs lehetőség annak semmisségét kimondani.
- [40] A Ket. 121. § (1) bekezdés b) pontja szerinti semmiségi okot a hatáskör hiánya jelenti. Önmagában az, hogy az elsőfokú bíróság szerint a hatósági bizonyítvány kijavításával kapcsolatos formai hiányosságok felvetik a Ket. által tilalmazott hatáskör-elvonást,

még nem alapozza meg a semmisség kimondását. Márpedig - azon túl, hogy az elsőfokú bíróság a fentiek szerint a hatósági bizonyítvány semmisségéről állást nem foglalhat - adós maradt annak kifejtésével, hogy ténylegesen mi az az ok tény, körülmény, amely a felvetésen túl a semmisséget megalapozza.

- [41] Rámutat még a Kúria arra, hogy a Ket. 72. § (1) bekezdés f) pontjában írt szabály azt a célt szolgálja, hogy a hatáskör gyakorlásának jogszerűsége megállapítható legyen, az alapján az ügyfél számára is egyértelmű legyen, hogy a jogi aktust az arra feljogosított szerv hozta, a hatáskör gyakorlásában arra jogosult személy vett részt. A Ket. 72. § (1) bekezdésében felsorolt követelmények megsértése eljárási szabályszegésnek minősül, azaz pusztán ezek hiányával, hiányosságával, az itt megjelölteknek való meg nem feleléssel kapcsolatos szabálytalanság a hatáskör hiányát és erre figyelemmel a döntés semmisségét nem eredményezi.
- [42] Eljárási jogszabálysértés esetén a hivatalbóli bizonyítás kérdése fel sem merül, ezért az aláírás jogszerűségével kapcsolatos kérdést a bíróság kereseti kérelem hiányában nem vizsgálhatja. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a kijavítással kapcsolatos eljárási kérdéseket erre vonatkozó kereseti kérelem nélkül, hivatalból vizsgálta.
- [43] A Ket. 109. § (4) bekezdése szerint a hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és a döntéshozatal során annak megfelelően jár el.
- [44] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogszabályi alap nélkül mutatott rá arra, hogy a jogerős ítéletet és a kúriai végzést sem az építésfelügyeleti hatóság, sem az ingatlanügyi hatóságok nem hagyhatták volna figyelmen kívül. Nem jelölte meg, hogy a közigazgatási hatóságoknak mely jogszabály mely rendelkezése folytán kellett volna a jognyilatkozat pótlása iránti polgári perben hozott határozatokat figyelembe venniük. A bíróság döntésének kötőerejéről a Ket. 109. § (4) bekezdése rendelkezik, ám itt egyértelműen kifejezetten a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatáról van szól. A jelen ügghöz kapcsolódóan közigazgatási perben hozott ítélet pedig nem merült fel.
- [45] A Kúria megjegyzi továbbá, hogy az ingatlanügyi hatóság eljárás az alperesi beavatkozó kérelmére indult. Azzal, hogy az elsőfokú bíróság - egyébként is téves jogi álláspontja folytán - az ingatlanügyi hatósági döntéseket új eljárásra kötelezés nélkül helyezte hatályon kívül, olyan helyzetet teremtett, hogy az alperesi beavatkozó kérelme elbírálatlan maradt. A hatósági eljárás így „lóg a levegőben”, az új eljárás mellőzésével nem is zárható le. Az új eljárásra vonatkozó kötelezés elrendelése nem függhet attól, hogy a közigazgatási bíróság milyen tartalmú döntés meghozatalát tartja reálisnak a megismételt eljárásban.
- [46] A Ket. 83. § (4) bekezdése szerint a hatósági bizonyítvány tartalmát - az ellenkező bizonyításáig - mindenki köteles elfogadni. Ugyanezen szakasz (5) bekezdése kimondja, hogy a

hatósági bizonyítvány ellen az ellenérdekű ügyfél nem élhet fellebbezéssel, de a hatósági bizonyítvány célja szerinti eljárásban bizonyíthatja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.

- [47] A hatósági bizonyítvánnyal igazolt tény, állapot, egyéb adat fennállása mellett vélelem szól, ám ez a vélelem a hatósági bizonyítvány tartalma valótlanságának bizonyításával megdönthető. Ez azt jelenti, hogy a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban az ellenérdekű ügyfélnek azt kell igazolnia, hogy a hatósági bizonyítványban foglalt tény, állapot, adat a valóságnak nem felel meg, hamis.
- [48] A felperesek a hatósági bizonyítvány ellen ekként jogorvoslattal nem élhettek, de az ingatlanügyi hatóság eljárásában lehetőségük lett volna bizonyítani, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma nem felel meg a valóságnak. Erre nézve azonban a felperesek nem, hogy bizonyítékot nem szolgáltatottak, hanem még előadást sem tettek. Kifogásuk pusztán annyi volt, hogy ők többszörös áron vásárolták meg az épületet, mint amennyiért az ingatlan észak-keleti részén lévő felépítményhez a tulajdonos hozzájutott. A felpereseknek a hatósági bizonyítvány tartalmához fűződő vélelem sikeres megdöntéséhez azt kellett volna kétséget kizáróan alátámasztaniuk, hogy az ingatlan észak-keleti részén nem áll 1 darab lakóépület (pince + földszint + tetőtér). Ezt azonban nem tették meg, így a hatósági bizonyítvány közhitelessége nem dőlt meg. Az abban foglaltakat mindenki, így az ingatlanügyi hatóságok és a közigazgatási perben eljáró bíróság is köteles figyelembe venni. Erre figyelemmel az alperesi határozat nem jogszabálysértő a felperesek által kifogásolt körben.
- [49] A felperesek érvelésével szemben a Kúria rámutat még arra, hogy a hatósági bizonyítvány a tárgyi ingatlanon található építmény jogszerűségét nem igazolja.
- [50] A fentiekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a felperesek keresetét elutasította.

#### **A döntés elvi tartalma**

- [51] *Az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma az ingatlanügyi hatóság eljárásában vitatható.*
- [52] *A hatósági bizonyítvány kiállítás iránti eljárásba az esetleges ellenérdekű ügyfelet bevonni nem kell, az eljárásról őt értesíteni sem kell, a hatósági bizonyítványt számára nem kell kézbesíteni.*
- [53] *A hatósági bizonyítvány döntés nélküli regisztratív aktus, ezért annak rendelkező része nincs.*
- [54] *Az ingatlanügyi hatóság eljárásában az eljáró hatóság az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány jogszerűségéről állást nem foglalhat, a hatósági bizonyítvány semmisségét nem mondhatja ki.*

## **Záró rész**

- [55] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [56] A pervesztes felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelesek az alperesi beavatkozó együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [57] Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [58] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése szerinti kereseti és az 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesek a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően kötelesek megfizetni.
- [59] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. március 6.

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

A kiadmány hiteléül:  
tisztviselő