



## A Kúria

**mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.VI.37.820/2018/6.

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

**A felperes:** Dr felperes neve

**A felperes képviselője:** ... Ügyvédi Iroda

**Az alperes:** alperes nevea

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

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

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** a felperes

**A felülvizsgálati kérelem száma:** 11.

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2018. március 28-án kelt 7.K.32.325/2017/9. számú ítélete

**Rendelkező rész**

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.32.325/2017/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.  
Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000.- (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság határozatával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 40. § (1) bekezdése alapján elutasította a felperesnek a Budapest, IX. kerület ... hrsz.-ú, teremgarázs megnevezésű gépkocsibeálló ingatlan tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, mert a kérelem hiányosságait a felperes felhívás ellenére sem pótolta.

- [2] A felperes fellebbezése folytán eljárta alperes a 2017. június 14. napján kelt 30557/3/2017. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint a felperes a ... Kft. (a továbbiakban: Kft.) tulajdonostárs vonatkozásában csatolt „cím nem azonosítható” postai jelzéssel visszaérkezett irat nem felel meg az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 75. § (2) bekezdésében foglaltaknak. Egyben felhívta az elsőfokú hatóságot az Inyvtv. 27. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelessége teljesítésére a bejegyzett tulajdonostársak lakcímadata tekintetében.

#### **A kereseti kérelem**

- [3] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre hivatkozással keresetet terjesztett elő a jogerős határozat megváltoztatása iránt.

#### **Az elsőfokú ítélet**

- [4] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint a felperesnek az Inyvtv. Vhr. 75. § (1) és (2) bekezdései értelmében a Kft. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát kellett volna csatolnia, vagy a felhívás és a vételi ajánlat közlését kellett volna igazolnia. A „cím nem azonosítható” postai jelzéssel visszaérkezett küldemény nem igazolja a vételi ajánlat közlését.
- [5] Az Inyvtv. 5. § (1) és (3) bekezdései, 16. §-a, 17. §-a, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:165. §-a, 5:170. §-a felhívásával leszögezte, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem tekinthető közhitelesnek a jogosultak személyazonosító és lakcímadatai tekintetében. A felperes akkor járt volna el helyesen, ha a Kft. székhelyét a székhely vonatkozásában közhiteles és ingyenesen elérhető cégnyilvántartás adatai alapján felderíti, és az abban feltüntetett céghely címre küldi el a felhívást és a vételi ajánlatot.

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

- [6] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte. Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdésére, a Ptk. 5:170. §-ára, valamint az Inyvtv. Vhr. 3. § e) pontjára utalással előadta, hogy a Kft., mint tulajdonostárs ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatainak valóságtartalmát az ellenkező bizonyításáig valósnak kell elfogadni. Az alperes sem vitatta, hogy a felhívást és a vételi ajánlatot a közhiteles nyilvántartásban szereplő címre küldték meg, az a hatóság hibás adatállománya miatt nem lehetett sikeres.
- [7] Érvelése szerint azzal, hogy az alperes a határozatában felhívta az

elsőfokú hatóságot az Inyvtv. 27. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelességének teljesítésére, maga is elismerte, hogy az ingatlan-nyilvántartásban hibásan tüntették fel az adatokat.

- [8] Hangsúlyozta, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokban bízva, azok alapulvételével járt el, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezte meg jogosultságát, ezért a bejegyzésnek nem volt akadálya.
- [9] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban az ítélet hatályában fenntartását indítványozta.

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

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] A Pp. 275.§ (1) és (2) bekezdései szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során, a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [12] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, majd a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően a maguk összességében értékelte és helyesen állapította meg, hogy a felperes keresete 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.
- [13] Az Inyvtv. Vhr. 3. § e) pontja értelmében a tulajdoni lap II. része - egyebek mellett - tartalmazza a jogi személy megnevezését, székhelyét (telephelyét).
- [14] Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai kivételével - közhiteles nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törtölt ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn.
- [15] Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultak személyazonosító és lakcímadatai tekintetében a személy- és lakcímnyilvántartás adatai az irányadóak.
- [16] A Ptk. 5:170. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.
- [17] A Ptk. 5:173. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ellenkező

bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése értelmében az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn.

- [18] A kiemelt jogszabályi rendelkezésekből látható, hogy az ingatlan-nyilvántartás, bár közhiteles hatósági nyilvántartás, közhitelessége nem általános, az a bejegyzett/törölt ingatlanadatokra, valamint a bejegyzett/törölt jogokra vagy tényekre vonatkozik. A közhitelesség a jogosultak lakcím-, illetve címadataira nem terjed ki még akkor sem, ha azt a tulajdoni lap II. része tartalmazza.
- [19] Az Inyvtv. 27. § (2) bekezdés b) pontja szerint az ingatlanügyi hatóság a cégnyilvántartásból történő adatátvétellel hivatalból vezeti át a jogosult adatában bekövetkezett azon változásokat, amelyeket eljárása során észlel.
- [20] A felperes joggal várhatja el, hogy a hatósági ingatlan-nyilvántartás minden adata helyes legyen, a jogosultak adataiban bekövetkezett változásokat naprakészen átvezesse. Ez a jogos elvárás azonban a bejegyzett tulajdonostárs székhelyének címadatát nem teszi közhitelessé ugyanúgy, ahogy a másodfokú hatóság címadat átvezetésére vonatkozó köteletség teljesítésére való felhívása sem.
- [21] Kétségtelen, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címadatok pontatlansága általános gyakorlati problémaként jelentkezik, ez azonban nem adhat alapot a jogszabály félreértelmezésére, illetve a törvényi kötelezettség megkerülésére.
- [22] Az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése értelmében el kell utasítani a kérelmet, ha a felhívás ellenére határidőn belül nem pótolják azokat a hiányosságokat, amelyek miatt a változás nem jegyezhető be.
- [23] A felperes előtt ismert volt, hogy a Kft. tulajdonostárs részére küldött irat „cím nem azonosítható” postai jelzéssel visszaérkezett, tehát tudomással bírt arról, hogy a kézbesítés sikertelen volt. Az sem lehetett előtte kétséges, hogy ezzel az Inyvtv. Vhr. 75. § (2) bekezdésében foglaltakat nem teljesítette, hiszen átvételt igazoló iratot, így például tértivevényt vagy átvételi elismervényt nem csatolt.
- [24] Az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, eljárása a jogszabályokhoz szigorúan kötött. A felperes - általa sem vitatottan - nem tett eleget az Inyvtv. Vhr. 75. § (2) bekezdésére vonatkozó hiánypótlási felhívásnak, ezért a hatóság jogszabálysértés nélkül utasította el a kérelmét.
- [25] A közigazgatási bíróság jogszerűségi felülvizsgálatot végez, eljárása során csak arról dönthet, hogy a támadott közigazgatási határozat sérti-e a keresetben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket, avagy sem. E körben az eljáró bíróság helyesen foglalt állást, az abban foglaltakat a felülvizsgálati kérelemmel nem sikerült cáfolni. A felperesnek a sikertelen kézbesítés

ismeretében lehetősége lett volna a székhely vonatkozásában közhiteles nyilvántartásból a címadatot beszerezni, majd az írásbeli felszólítást és a kapott vételi ajánlatot az ott megjelölt címen közölni. Mulasztásának következményeit neki kell viselnie.

- [26] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria 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**

- [27] *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége nem általános, az ingatlan-nyilvántartás kizárólag a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását tanúsítja hitelesen.*
- [28] *A tulajdonostárs székhelyére vonatkozó címadat akkor sem közhiteles adat, ha az abban bekövetkezett változást az ingatlanügyi hatóság - meghatározott esetben - hivatalból köteles átvezetni.*

#### **Záró rész**

- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson bírálta el.
- [30] A pervesztes felperes a Pp. 270. § (1) bekezdésének megfelelően alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [31] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesnek a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően kell megfizetnie.
- [32] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. szeptember 18.

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