



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

Az ügy száma: Kfv.IV.37.504/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Patyi András a tanács elnöke

Dr. Varga Eszter előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Dobó Viola bíró

Dr. Hajas Barnabás bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Csiszár Attila ügyvéd (cím2)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala (cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Kaiser Zsuzsanna kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügygel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes (8. sorszám alatt)

A felülvizgálni kért jogerős határozat: a Fővárosi Törvényszék 113.K.705.730/2021/7. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 113.K.705.730/2021/7. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A végzés ellen felülvizgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység1, belterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú, természetben az cím4 szám alatt található ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 2018. szeptember 11-én adásvételi szerződést (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kötött a perben nem álló egyéb érdekelt1 cím5 (a továbbiakban: Kft.) és a felperes.

[2] A Kft. – amelynek a felperes korábban egyszemélyes tulajdonosa volt – az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és jogkövetkezményei alkalmazása (eredeti állapot helyreállítása) iránt pert indított. A Fővárosi Törvényszék a 2020. március 4-én kelt 30.G.40.022/2019/60. számú ítéletében megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, hogy a perbeli ingatlan helyrajzi szám1/0/A/1-17. albetétjei tekintetében az adásvételi szerződéstől történő elállás jogcímén törölje a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát és jegyezze be a Kft. 1/1 arányú tulajdonjogát.

[3] A felperes 2020. július 14-én nyújtott be a társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az alpereshez. Az alperes a 2020. július 16-án kelt 126349/1/2020. számú végzésben értesítette a felperest arról, hogy a kérelmet a rangsorban megelőző beadványok elintézéséig érdemi ügyintézés nélkül függőben tartja, és széljegy fenntartással

nyilvántartásba helyezi. A perbeli ingatlan tulajdoni lapján a Fővárosi Törvényszék 30.G.40.022/2019/6. számú végzése alapján perindítás ténye szerepel, annak törléséig a társasház nem szüntethető meg.

[4] A felperes 2021. január 26. napján az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47. §-a alapján kérte a társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem folytán indult eljárás felfüggesztését. Az alperes 2021. február 2-án ismételten tájékoztatta a felperest, hogy a társasház megszüntetése iránti kérelmét elintézetlen széljegyek előzik, a perbeli ingatlan tulajdoni lapján a Fővárosi Törvényszék 30.G.40.022/2019/6. számú végzése alapján perindítás ténye szerepel, ezért a kérelmet a rangsorban megelőző beadványok elintézéséig függőben tartja. Az alperes 2021. március 26-án hiánypótlási felhívást bocsátott ki, amelyben a felperestől a bíróság által érkeztetett szerződés/okirat érvénytelensége iránti per megindításáról szóló igazolás csatolását kérte. A felperes – a hiánypótlásra adott határidő meghosszabbítását követően – 2021. május 12-ei keltezéssel küldte meg az alperesnek a hiánypótlási felhívásra adott nyilatkozatát és annak mellékleteit.

[5] Időközben a Fővárosi Ítéltábla a 2021. január 28-án kelt 14.Gf.40.312/2020/6/II. számú ítéletével (a továbbiakban: jogerős ítélet) a Fővárosi Törvényszék 30.G.40.022/2019/60. számú ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

[6] Az alperes a jogerős ítélet alapján a 84115/5/2021/21.04.06. számú határozatával a Kft. 1/1 tulajdoni hányadát – a szóban forgó albetétek tekintetében – adásvételi szerződéstől elállás jogcímén bejegyezte.

[7] Az alperes a 2021. augusztus 6-án kelt 146021/1/2021. ügyiratszámú végzésével a felperes társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét visszautasította; az eljárás felfüggesztése iránti kérelmét az Inytv. 47. § (1)-(3) bekezdéseire hivatkozással elutasította.

[8] Az eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasító döntése indokaként rögzítette, hogy a felperes a hiánypótlási felhívásban foglaltakat nem teljesítette, az okirat érvénytelensége iránti per megindítását nem igazolta.

[9] A társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítását az alperes azzal indokolta, hogy a jogerős ítélet szerint a perbeli ingatlan tulajdonosa nem a felperes, ezért az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 46. § (1) bekezdés a) pontja – az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz – alapján a kérelem visszautasításának volt helye.

[10] Az ügy tényállásához tartozik, hogy a felperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelemmel élt, melynek folytán indult felülvizsgálati eljárásban a Kúria a 2021. augusztus 9-én kelt Pfv.VI.20.575/2021/3. számú végzésével a jogerős ítélet végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmet elutasította, majd a 2021. szeptember 7. napján kelt Pfv.VI.20.575/2021/5. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmet visszautasította.

A felperes keresete és az alperes védirata

[11] A felperes az alperes végzése ellen keresettel élt, melyben a társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem visszautasítása körében a végzés hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. A felfüggesztésre irányuló kérelem elutasítása vonatkozásában elsődlegesen a végzés megváltoztatását és az eljárás felfüggesztését, másodlagosan a végzés hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[12] A társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem kapcsán a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:165. §, 5:170. § és 5:177. § rendelkezéseire hivatkozással kifejtette, hogy az alperes jogsértést követett el, amikor nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat tekintette irányadónak az eljárása során, hanem olyan bírósági ítéleteket, amelyek végrehajthatóságáról meg sem győződött. Állította, hogy az alperes megsértette az Ákr. 62. §-át, valamint sérült az Inytv. 49. § (1) bekezdése is, ugyanis a kérelem elbírálása során nem vette figyelembe az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat, vagyis a tulajdonos személyét.

[13] Az eljárás felfüggesztésének elutasítása tekintetében az Inytv. 47. § (2) bekezdésére utalással kiemelte, hogy közte és a Kft. között több peres eljárás van folyamatban, amelyek releváns iratait az alperes felhívására megküldte. Álláspontja szerint a bejegyezendő jog jogosultjának személye tekintetében jogvita nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége iránti per keretében folyhat. Az alperes jogértelmezése indokolatlanul leszűkíti az alkalmazandó jogszabályi rendelkezést.

[14] Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte, fenntartva a végzésében foglaltakat.

Az elsőfokú bíróság intézkedései

[15] Az elsőfokú bíróság 3. sorszámon tájékoztatta a feleket arról, hogy a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 8. § (4) bekezdése alapján az ügyben három hivatásos bíróból álló tanácsban jár el; 5. sorszámon értesítette a Kft-t a perbelépés lehetőségéről; 6. sorszámon pedig arról nyújtott tájékoztatást, hogy a Kp. 124. § (5) bekezdése szerint az egyszerűsített pert tárgyaláson kívül bírálja el, továbbá hogy hivatalbóli vizsgálat, illetve bizonyítás szükségessége nem merült fel. Egyúttal felhívta a feleket arra, hogy amennyiben további nyilatkozatot, észrevételt, indítványt kívánnak előterjeszteni, úgy azt a végzés közlésétől számított 15 napon belül tehetik meg.

[16] Az elsőfokú bíróság az alperes védiratát a felperessel nem közölte.

Az elsőfokú ítélet

[17] Az elsőfokú bíróság a felülvizsgálni kért ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[18] Megállapította, hogy az eljárás felfüggesztése tekintetében a felperes tévesen csak az Inytv. 47. § (2) bekezdésére hivatkozott, figyelmen kívül hagyva az Inytv. 47. § (3) bekezdésében foglalt azon előírást, mely szerint a jogvita kialakulása esetén a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége iránti per megindítását kell igazolni az eljárás felfüggesztéséhez. Az alperes a rendelkezésére álló ítéletekből megalapozottan vont le azt a következtetést, hogy ilyen jogvita nincs folyamatban a felperes és a Kft. között, hiszen a per a jogerős ítélettel befejeződött. A hiánypótlási felhívásnak a felperes nem tett eleget. Megjegyezte, hogy a felperes által késedelmesen benyújtott iratokból is csak az volt megállapítható, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége iránti per jogerősen befejeződött, és az ítéletek szerint a felperes nem tulajdonosa a perbeli ingatlandnak. Mindezekre tekintettel a felperes eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmét az alperes megalapozottan utasította el.

[19] A társasház megszüntetése és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítását vizsgálva megállapította, hogy – a tulajdoni viszonyokra vonatkozóan kifejtettek tekintetével – e kérelem nem a jogosulttól származik. A jogerős bírósági ítélet az alperes rendelkezésére állt, és az ítélet végrehajtását a Kúria nem függesztette fel. Nem sérült az Inytv. 49. § (1) bekezdése sem, mert a kérelem elbírálása során nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok, hanem a bírósági megkeresés alapján kellett megítélni a tulajdonos személyét.

[20] Összességében az alperes az Ákr. 62. §-a szerinti tényállás-tisztázási kötelezettségének eleget téve a szükséges intézkedéseket megtette, a megalapozott döntéshez az iratok

rendelkezésre álltak, azok alapján a tényállást megfelelően tisztázta, döntésének az Ákr. 81. §-a szerint indokát adta.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[21] Az ügyben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[22] Arra hivatkozott, hogy tárgyalás tartását kérte, ugyanakkor az elsőfokú bíróság arról tájékoztatta, hogy az egyszerűsített pert tárgyaláson kívül bírálja el. Az elsőfokú bíróság az alperes védiratát a részére nem küldte meg, ezzel megsértette a Kp. 77. § (5) bekezdésében foglaltakat. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság mulasztása nyomán a tisztességes eljáráshoz fűződő joga sérült, melyet alátámaszt a Kúria Kfv.VII.37.640/2020/5. számú végzésében foglalt indokolás is.

[23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[25] A felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése, 108. § (1) bekezdése értelmében csak a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok körében vizsgálhatja felül.

[26] Az alperes egyrészt az eljárás felfüggesztésének tárgyában határozott, amely a(z érdemi) közigazgatási cselekmény megvalósítását szolgáló járulékos közigazgatási cselekmény; ezzel egyidejűleg a felperes társasház megszüntetése, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét visszautasította.

[27] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság arról helytállóan nyújtott a feleknek tájékoztatást, hogy az alperes végzésének felülvizsgálatára irányuló kereset elbírálása során az egyszerűsített per szabályait kell alkalmaznia, azaz a pert a Kp. 124. § (5) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálja el. A Kp. 124. § (2) bekezdés c) pontja alapján ugyanis a bíróság törvény eltérő rendelkezésének hiányában egyszerűsített perben jár el a járulékos közigazgatási cselekménnyel, továbbá a közigazgatási szerv visszautasító (...) döntésével kapcsolatos perben.

[28] A Kp. 77. § (5) bekezdése akként rendelkezik, hogy a per tárgyaláson kívül történő elbírálása esetén a bíróság a védirat közlésével egyidejűleg a felek számára beadványaik benyújtására - tizenöt napnál nem rövidebb - határidőt állapít meg. Az e beadványokra adandó válaszok és egyéb beadványok benyújtására a bíróság tizenöt napnál nem rövidebb határidőt állapíthat meg, azzal, hogy arra lehetőleg az első tárgyalás kitűzésére irányadó határidőn belül sor kerüljön.

[29] A tárgyaláson kívüli elbírálás szabályainak alkalmazása esetén – a fenti rendelkezésből következően – a bíróság nem mellőzheti a védirat közlését, ennek elmulasztása az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási jogszabálysértésnek minősül. A felek tisztességes eljáráshoz való jogának egyik eleme a Kp. 2. § (6) bekezdésében megfogalmazott kötelezettség. E szerint a bíróság köteles gondoskodni arról, hogy a felek minden, az eljárás során előterjesztett kérelmet, nyilatkozatot, a bírósághoz benyújtott okiratot, bizonyítékot megismerhessenek, és azokra – megfelelő határidőn belül – nyilatkozhassanak (l. Kúria Kfv.III.37.825/2019/11.; Kfv.VII.37.640/2020/5.). E rendelkezés a felek kellő informáltságát írja elő, amelynek a közigazgatási perekben alkalmazott egyik konkretizált szabálya az, hogy a bíróság közli a közigazgatási szerv nyilatkozatát (védiratát) a felperessel. (l. Kúria Kfv.I.35.240/2021/13.)

[30] Megalapozottan sérelmezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályainak megsértésével nem közölte vele az alperes védiratát, ezáltal nem adott arra

lehetőséget, hogy az azzal kapcsolatos nyilatkozatait megtegye. Ennek folytán a felperes iratmegismeréshez, nyilatkozattételhez fűződő garanciális jellegű eljárási jogai sérültek. E megállapított eljárási jogszabálysértés a Kúria előtti rendkívüli perorvoslati eljárásban nem korrigálható, hiszen a tárgyaláson kívüli eljárás során az írásbeli nyilatkozatok megtételének és az eljárásban résztvevők általi megismerésének kiemelten fontos szerepe van. A felek és más perbeli személyek személyes részvétele és szóbeli nyilatkozattétele nélkül folyó eljárásforma esetén ugyanis az írásban előterjesztettek képezik a perbe vitt tény- és jogkérdésekről való döntés alapját.

[31] A fentiek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[32] Az új eljárás során az elsőfokú bíróság köteles a felperessel az alperes védiratát közölni és az arra való nyilatkozattétel lehetőségét biztosítani (Kp. 77. § (5) bekezdés), a per tárgyról érdemben kizárólag ezt követően határozhat.

A döntés elvi tartalma

[33] A per tárgyaláson kívül történő elbírálása esetén a bíróság köteles a védiratot a felperessel közölni és a további beadványok benyújtására tizenöt napnál nem rövidebb határidőt biztosítani.

Záró rész

[34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mert a felek tárgyalás tartását nem kérték és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[35] Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, a felperes pedig sem a felülvizsgálati kérelmében, sem külön költségjegyzéken a felmerült költségét nem számította fel, ezért az arról való döntéshozatalt a Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 82. §-a alapján mellőzte.

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

Budapest, 2022. október 18.

Dr. Patyi András sk. a tanács elnöke Dr. Varga Eszter sk. előadó bíró Dr. Balogh Zsolt sk. bíró

Dr. Dobó Viola sk. bíró

Dr. Hajas Barnabás sk. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő