



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.VI.37.299/2023/16.
A tanács tagjai:	Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró Dr. Kurucz Krisztina bíró Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró Dr. Horváth Tamás bíró
A felperes:	Név1 (cím1)
A felperes jogi képviselője:	Greskovics Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: Dr. Greskovics István cím2) és Dr. Braun Dávid ügyvéd (cím3)
Az alperes:	Budapest Főváros Kormányhivatala (cím4)
Az alperes képviselője:	Dr. Zombor Péter kamarai jogtanácsos
I. rendű alperesi érdekelt:	Magyar Állam
II. rendű alperesi érdekelt:	Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (cím5)
Érdekeltek jogi képviselője:	Dr. Papp Sándor ügyvéd (cím6)
A per tárgya:	ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási

jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős ítélet: Fővárosi Törvényszék 2023. március 21. napján kelt 113.K.703.618/2022/19. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 113.K.703.618/2022/19. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 150.000 (azaz százötvenezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Hely1 számú helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Hely2 szám alatti 42.262 m² területű, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) az I. rendű alperesi érdekelt 8690/10000 arányú tulajdonában és a II. rendű alperesi érdekelt vagyonkezelésében áll.

[2] Az ügy előzményeihez tartozik, hogy 1991. július 1-jén a cég1, mint az ingatlan 1/1 arányú kezelői jogának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultja és más beruházók szerződést (a továbbiakban: 1991-es szerződés) kötöttek az ingatlanon lévő sportpark üzemeltetésére, valamint tulajdoni/kezelői jogának rendezésére. A szerződés 6. pontjában a cég1 beleegyezését adta ahhoz, hogy a létesítő vállalatok „kezelői tulajdonjoga” az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

[3] A cégbíróság az 1992. április 24-én kelt végzéssel jegyezte be a cég2-t a cégnyilvántartásba 1991 szeptember 1-jei hatállyal, s ugyanezen időponttal törölte onnan a céglot.

[4] A cég2 az 1991-es szerződés alapján 1992. június 9-én beruházás-arányos tulajdonjogok és kezelői jogok bejegyzése érdekében benyújtott kérelmét a földhivatal – hiánypótlási felhívást követően – elutasította.

[5] A cég2, valamint az 1991-es szerződést aláíró személyek, illetőleg jogutódjaik 1994. február 15-én megállapodtak abban (a továbbiakban: 1994-es szerződés), hogy az ingatlan kezelői jogát a beruházásra fordított költségek figyelembevételével megosztják azzal, hogy a gazdasági társasággá alakult személyeket, valamint a egyéb1 tulajdonjog illeti meg, míg a többi szerződő fél az ingatlanon kezelői jogot szerez.

[6] A felperes a 2012. február 13. napján benyújtott kérelmében az ingatlanra 4700/10000 tulajdoni hányadban a tulajdonjogának, valamint az állami vállalatok kezelői jogának bejegyzését kérte a csatolt okiratok, valamint az földhivatali nyilvántartásban szereplő 121499/1/1992, 108173/3/2000 számú okiratok alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 85-87. §-ai szerinti különleges eljárásban.

[7] Kifejtette, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hiányos volt, tekintettel arra, hogy az nem tartalmazott keltezést. A hiányt a Fővárosi Bíróság a 2010. július 13-án kelt 7.G.41.906/2008/71. számú ítéletével pótolta. Álláspontja szerint a kezelői/tulajdonjog bejegyzési kérelem teljesítéséhez az akadályok elhárultak, tekintettel arra, hogy az okirat keltezését a bíróság ítélete megállapította, továbbá az 1991-es szerződés 6. pontja tartalmazza a bejegyzési engedélyt. A kérelemben szó sincs az 1994-es szerződésről.

[8] Az alperes az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) alkalmazásával lefolytatott közigazgatási hatósági eljárásban a 2022. augusztus 19. napján kelt 143596/1/2022. számú határozatával a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

[9] Indokolásában rögzítette, hogy eredetileg az ingatlanra az cég3 és társai tulajdonjog, valamint kezelői jog bejegyzését kérték az 1994-es szerződés alapján. Részletesen ismertette az előzményi gazdasági, illetve közigazgatási peres eljárások eredményét; majd rögzítette, hogy a bírósági ítéletek szerint az 1994-es szerződés érvénytelen, így az abban résztvevő gazdasági társaságok nem szerezhették meg az ingatlanrészek tulajdonjogát, az állami vállalatok pedig azok a kezelői jogát. Az átalakult vállalkozások, a jogutód szervezetek sem szerezhették meg az ingatlanrészeket, ezért a felperes sem szerezhette meg közbenső szerzéssel a tulajdonjogot. Bírósági ítélet 190/10000-190/10000, valamint 390/10000 tulajdoni hányadokban rendelte el a felperes tulajdonjogának bejegyzését, amelynek folytán a felperes tulajdonjoga a 162105/1/2020. számú határozattal bejegyzésre került. A határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő. A Fővárosi Törvényszék a 104.K.701.290/2021/51. számú ítéletével a keresetet elutasította, ezért a III/20. sorszám alatt feljegyzett közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtásának ténye törlésre került.

[10] Mindezeket követően kerülhetett sor a kérelem elbírálására, melynek során rögzítette, hogy a bíróság által megállapítottan a 1994-es szerződés érvénytelen, így az 1994. évi szerződésben részt vevő gazdasági társaságok nem szerezhették meg az ingatlanrészek tulajdonjogát, az állami vállalatok pedig a kezelői jogát. A bíróság által bejegyezni rendelt tulajdonjog és kezelői jog bejegyzése megtörtént. Tekintettel arra, hogy az ingatlan vonatkozásában jogerős bírósági ítéletek születtek, amelyek alapján a tulajdonjogok

bejegyzése megtörtént, rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárásnak nincs helye, ezért a kérelmet el kellett utasítani.

A kereseti kérelem és a védirat

[11] A felperes az alperesi határozattal szemben keresetet terjesztett elő, amelyben annak megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Álláspontja szerint az alperesi határozat sérti a kérelem benyújtásakor hatályos Inytv. 6. § (1) és (2) bekezdését, az Inytv. 85-87. §-ait, a határozat meghozatalának időpontjában hatályos Ákr. 62. § (1)–(5) bekezdéseit. Hangsúlyosan hivatkozott a kérelemhez kötöttség elvének megsértésére, ami abban nyilvánult meg, hogy az alperes semmilyen formában nem vizsgálta az 1991-es szerződést, az alperesi határozat ugyanis kizárólag az 1994-es szerződés érvénytelenségén alapul.

[12] Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az 1991-es szerződés és az 1994-es szerződés nem két egymástól független megállapodás. A szerződő felek 1991-es szerződésben foglalt megállapodását az 1994-es szerződés módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva tartalmazza. A Kúria a Gfv.IX.30.412/2011/10. számú részítéletében egyértelműen állást foglalt abban, hogy az 1991-ben és az 1994-ben létrejött a kezelői jog megosztására vonatkozó megállapodások érvénytelen, joghatás kiváltására alkalmatlan szerződések. Mindebből következően - a felperesi állítással ellentétben - az 1991-es szerződésnek korántsem csak annyi a hiányossága, hogy az nem tartalmazza a keltezés időpontját.

Az elsőfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a határozatot megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[14] Indokolása [29] bekezdésében a kérelem benyújtásakor - 2012. február 13. napján - hatályos Inytv. 6. § (1) és (2) bekezdéseiben szabályozott kérelemhez kötöttség elvére hivatkozott, majd hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban irányadó Inytv. és az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv.vhr.) rendelkezéseinek alkalmazásával az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak a benyújtott okiratok vizsgálatát kell elvégeznie. Ennek során az Inytv.-nek a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratokra vonatkozó 29-31. § és az okiratok kellékeit kötelező érvénnyel meghatározó 32-34. § rendelkezéseit kell alkalmaznia.

[15] Ítélete [33] bekezdésében rámutatott a Kfv.III.37.578/2017/7. számú határozatban megtestesülő joggyakorlatra, amely szerint az ingatlanügyi hatóság az okiraton alapuló bejegyzés során az Inytv.-ben foglalt feltételek meglétét vizsgálhatja. Az ingatlanügyi hatóság tényállástisztázási kötelezettsége azt jelenti, vizsgálnia kell, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, így alkalmas-e a bejegyzésre.

[16] Mindezek előre bocsátását követően a felperes kérelmét megvizsgálva megállapította, hogy abban a felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratként az 1991-es szerződést jelölte meg, kifejezetten utalva arra, hogy az időközben megszületett bírósági ítéletek folytán annak keltezése immár megállapítható, ennél fogva alkalmas az általa kért hányadnak megfelelő tulajdonjog bejegyzésére. Azonban az alperes a határozatában a felperes által a bejegyzés alapjául szolgáló okiratként megjelölt 1991-es szerződéssel, annak bejegyzésre való alkalmasságával, esetleges érvénytelenségével kapcsolatban semmilyen megállapítást nem tett. Az alperes a döntése során figyelembe vett tények, az előzményi gazdasági, illetve közigazgatási peres eljárások ismertetése, az abból levont következtetések értékelése körében kizárólag az 1994-es szerződés érvénytelenségére és annak az ingatlan-nyilvántartási eljárásra irányadó következményeinek rögzítésére szorítkozott, és az elutasító határozat indokolását is ezen tényekre alapította.

[17] Rámutatott arra, hogy az 1991-es szerződés kapcsán az alperes érdemi érvelést csak a védiratban, és nem a felülvizsgált határozatban fejtett ki, ami nem megengedhető, mivel a bíróság a közigazgatási határozat alapjául szolgáló releváns tényállás megállapítását a perben nem pótolhatja, miután jogorvoslati fórumként az alperes eljárása és határozata jogszerűségét köteles vizsgálni [Kfv.V.35.258/2011/4.; Kfv.II.37.687/2013/4.; Kfv.II.38.021/2014/5; Kfv.35.742/2015/8.].

[18] Kiemelte, az Ákr. 62. §-a és 81. §-a értelmében az ingatlanügyi hatóság kötelezettsége, hogy a tényállást, vagyis azokat a tényeket, körülményeket, amelyeknek az ügy elbírálásában jelentősége van, rögzítse, a szükséges eljárási cselekményeket elvégezze, és az ennek eredményeként beszerzett bizonyítékokat összevesse, majd azok értékelése alapján határozatát részletesen, a jogszabályi követelményeket kielégítő módon és döntésének indokait is rögzítve, megfelelően indokolja. A hatóságnak döntésében az általa elfogadott tényekhez, bizonyítékokhoz kell fűznie érdemi indokolást, kifejtve a jogi álláspontját tükröző okszerű következtetéseit és megállapításait.

[19] A Kfv.IV.38.000/2020/9., Kfv.III.37.106/2021/6., Kfv.III.37.166/2021/6. Kfv.VI.37.564/2016/6., Kfv.II.38.140/2014/8. számú határozatokra hivatkozással hangsúlyozta, a tényállás tisztázása a konkrét ügy releváns tényeinek, körülményeinek pontos megállapítását, feltárását jelenti. A bizonyítási eljárás során a tények megállapítása a hatóság kötelezettsége. A releváns tényállás teljeskörű feltárását jelenti a tényállástisztázási kötelezettség, amely mindig az adott ügy konkrét körülményeitől függ. Főszabály szerint a tényállástisztázási kötelezettség elmulasztása a bírósági eljárásban nem orvosolható, figyelemmel arra, hogy a közigazgatási határozat felülvizsgálata során a bíróság nem vonhatja el a hatóság hatáskörét [Kf.VI.37.338/2000/5., Kfv.VI.38.384/2000/3.].

[20] Hangsúlyozta, hogy az Inyvtv. 1. § (1a) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az Ákr. 81. §-a világos követelményeket támaszt a hatóság határozataival szemben, amely megköveteli az eljáró hatóságtól a döntésében a tényállásra, bizonyítékokra, ezek mérlegelésére és az indokolásra vonatkozó kötelezettségek teljesítését. A közigazgatási eljárás garanciális szabályainak megsértése az ügy érdemére kiható jogszabálysértést eredményez akkor is, ha egyébként a garanciális szabályok betartásával is ugyanazon döntést hozná meg a hatóság [Kúria Kfv. IV.37.134/2019/9.].

[21] Mindezekre figyelemmel azt állapította meg, hogy a perbeli ügyben az alperes nem tett eleget a tényállás tisztázására irányuló kötelezettségének, megsértve egyúttal a kérelemhez kötöttség elvét és a döntés megfelelő indokolására vonatkozó követelményt is akkor, amikor a felperes kérelmében foglaltak teljesíthetősége körében a felperes által megjelölt 1991-es szerződés bejegyzésre való alkalmasságának vizsgálatát elmulasztotta, az e körben tett megállapításairól a határozatában nem adott számot, ebből következően pedig adós marad az okszerű indokolással is a tekintetben, hogy a felperes által hivatkozott ezen

okirat megfelel-e, ha nem, mely okból nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételeinek.

[22] Tekintettel arra, hogy az alperes az ügy érdemére kiható általános eljárási jogszabályok megsértésével hozta meg határozatát, az Inytv. 85-87. §-ban foglaltak szerinti különleges eljárás szabályainak való megfelelés kérdését nem vizsgálta.

[23] Az új eljárásra adott iránymutatása szerint az alperesnek a felperes által benyújtott kérelem és az abban hivatkozott 1991-es szerződés alapján, továbbá a rendelkezésre álló - köztük az előzményi - iratok együttes vizsgálatával kell lefolytatnia a közigazgatási eljárást az Ákr. 62. §-ában foglaltakra is figyelemmel, és döntenie az Inytv. vonatkozó rendelkezései szerint a felperes ingatlan-nyilvántartási kérelméről. Az alperesnek az új eljárásban hozott döntését úgy kell megindokolnia, hogy abból egyértelműen megállapítható legyen, hogy a felperes által a bejegyzésre alkalmas okiratként hivatkozott 1991-es szerződés megfelel-e avagy sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételeinek.

A felülvizsgálati kérelem, az ellenkérelem és az észrevétel

[24] Az alperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[25] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sérti az Inytv. 44. § (1) bekezdését, az Ákr. 143. § (1) bekezdését és az Ákr. 62. §-át, valamint eltér a kúriai joggyakorlattól [EBH2020. K.1.].

[26] Kiemelte, hogy az Inytv. 44. § (1) bekezdésben foglaltakból következően a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) rendelkezései alapján lefolytatott közigazgatási hatósági eljárásban kellett elbírálnia, nem pedig az Ákr. rendelkezései alapján. Hivatkozása szerint az Inytv. 2018. január 1-jétől hatályos 1. § (1a) bekezdése szintén nem volt alkalmazható a 2012-ben indult közigazgatási eljárásban.

[27] Leszögezte, hogy a Ket. 72. § (1) bekezdés e) pont ea) alpontjának a határozata megfelel. Amellett, hogy az Ákr. 62. § (1) bekezdése nem volt alkalmazható a megelőző eljárásban, az annak alkalmazására vonatkozó iránymutatás az ingatlan-nyilvántartási ügyekben kialakult több évtizedes joggyakorlattal is ellentétes.

[28] Kiemelte, hogy az 1994-es szerződés ugyanannak az 1991-es szerződésnek a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt változata, amelynek érvényességét a polgári ügyben eljáró bíróságok már értékelték. A Kúria a Gfv.IX.30.412/2011/10. számú és a Gfv.VII.30.755/2017/12. számú határozatai eldöntötték, hogy a felperes mekkora hányadnak a tulajdonjogát szerezte meg, amely tulajdoni hányadok bejegyzése megtörtént.

[29] Sem a tényállás tisztázásával, sem a döntés megfelelő indokolásával nem maradt adós, az ügy releváns előzményeit és a polgári perben hozott döntéseket hosszasan bemutatta az elutasító határozata indokolásában, részletesen kifejtve, hogy miért nem kerülhet sor rendezetlen tulajdoni állásokkal kapcsolatos eljárásra. Következésképpen a határozat megsemmisítése és az új eljárás elrendelése indokolatlan volt.

[30] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, tekintettel arra, hogy az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályi rendelkezéseket. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperesi határozat sérti a kérelemhez kötöttség elvét, mivel az alperes nem a kérelemben

hivatkozott 1991-es szerződést, hanem az 1994-es szerződést vizsgálta, amelyen azonban nem alapult a kérelem.

[31] Az I. rendű és a II. rendű alperesi érdekelt észrevételükben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az ügyben eljáró bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérték.

[32] Hangsúlyozták, hogy az 1991-es szerződés figyelmen kívül hagyása az ügy érdemére kihatással nem bír, ugyanis a felperes tulajdonjogbejegyzési kérelmét az alperesnek akkor is el kellett volna utasítania, ha azt a határozata meghozatalakor figyelembe veszi. Hivatkozott a Kúria Gfv.IX.30.412/2011/10. számú részítéletére, amely szerint az 1991-es szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan. Rámutatott arra, hogy a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárás lefolytatása joghatás kiváltására alkalmatlan szerződés esetén fogalmilag kizárt.

A Kúria döntése és jogi indokai

[33] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[34] A Kúria az elsőfokú ítéletet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésében foglaltakból következően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta felül.

[35] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[36] A Kúria szerint az ügyben eljáró bíróság helyesen állapította meg a tényállást, helytállóan helyezkedett arra az álláspontra, hogy az alperes megsértette a kérelemhez kötöttség elvét és az indokolási kötelezettséget, azonban a tényállás tisztázásának kötelezettségét illetően olyan elvárásokat támasztott az ingatlanügyi hatósággal szemben, amely nem következik a vonatkozó jogszabályokból, továbbá az ítélet jogkérdésben indokolatlanul eltért az ingatlanügyi hatóság hatáskörének terjedelmét illetően kialakult kúriai joggyakorlattól.

[37] A Kp. 85. § (2) bekezdése szerint a bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a megvalósításának időpontjában fennálló tények alapján vizsgálja.

[38] A Kúria kiemeli, hogy az ingatlan-nyilvántartási ügyekben alkalmazandó jogot illetően a Kúria Kfv.III.37.203/2018. számú határozatában kimondta, hogy az ingatlan-nyilvántartási ügyekben az Inyvtv. és a Ket. a speciális és a generális viszonyában áll egymással, azaz a Ket. csak szubszidiáriusan alkalmazható.

[39] Az Inyvtv. pontosan rendelkezik arról, hogy az ingatlanügyi hatóság, amely regisztratív szerv, a bejegyzési, feljegyzési kérelem elbírálása során mit vizsgálhat, illetőleg mely időpontban fennálló tények, valamint hatályos jogszabályok alapján dönthet, milyen esetekben bocsáthat ki hiánypótlást, vagy köteles hivatalból adatokat beszerezni.

[40] Az Inyt. 44. § (1) bekezdés első mondata értelmében a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni.

[41] A kérelem benyújtásának időpontjában – 2012. február 13. napján – még a Ket. volt hatályban, így a megelőző eljárásban mögöttes jogszabályként - függetlenül attól, hogy a határozat 2022. augusztus 29-i meghozatalakor már az Ákr. volt hatályban - a Ket.-et kellett alkalmazni. Az 2018. január 1. napján hatályba lépett Ákr.-t annak átmeneti rendelkezésére tekintettel - 143. § (1) bekezdés - a hatálybalépését követően indult és a megismételt eljárásokban lehetett alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a megelőző eljárás az Ákr. hatályba lépését megelőzően indult és mivel az nem megismételt eljárás volt, ezért az alperesnek a Ket.-t és nem az Ákr.-t kellett volna alkalmaznia az eljárásában. Az alperes ezért tévesen választotta meg az eljárásában a mögöttes jogszabályként alkalmazandó eljárásjogot, amelyet azonban az elsőfokú bíróság hivatalból nem észlelt.

[42] Helyesen indult ki az elsőfokú bíróság az indokolása [29] bekezdésében az Inytv. 6. § (1) és (2) bekezdéseiben szabályozott kérelemhez kötöttség elvéből.

[43] Az Inytv. 6. § (1) és (2) bekezdése a kérelemhez kötöttség vonatkozásában rögzíti, hogy a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tényjegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl. A bejegyzés, feljegyzés, illetőleg az erről szóló határozat a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelemben foglaltak szerint javítható, illetőleg egészíthető ki.

[44] A kiemelt jogszabályi rendelkezés értelmezése talaján kialakult több évtizedes következetes hatósági és bírósági joggyakorlatnak megfelelően rögzítette az elsőfokú bíróság ítélete [33] bekezdésében, hogy az ingatlanügyi hatóság az okiraton alapuló bejegyzés során az Inytv.-ben foglalt feltételek meglétét vizsgálhatja. Az ingatlanügyi hatóság tényállástisztázási kötelezettsége azt jelenti, vizsgálnia kell, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, így alkalmas-e a bejegyzésre. (Kfv.III.37.578/2017/7., Kfv.II.38.870/2015/6.)

[45] A kiemelt jogszabályi rendelkezésből következően az ingatlanügyi hatóságnak azt kell eldöntenie, hogy a kérelemben megjelölt jog a kérelem alapját képező szerződés alapján bejegyezhető-e. Az ingatlanügyi hatóság Inytv. 39. §-ában előírt hiánypótlási eseteket kivéve bizonyítást nem folytathat le, a mögöttes jogviszonyok tartalmát nem értékelheti.

[46] E több évtizedes joggyakorlattól tért az elsőfokú bíróság, amikor az Ákr. 62. § (1) bekezdése szerinti, a tényállás teljes körű tisztázását, bizonyítási eljárás lefolytatását írta elő az ingatlanügyi hatóság számára. Tévedése abból adódik, hogy nem ingatlan-nyilvántartási, hanem számos más tárgyú (pl. jogosulatlan fakitermelés, adatvédelem, közterület-használati engedély), közigazgatási hatósági ügyekben - ahol másként alakul a tényállástisztázási kötelezettség terjedelme - keletkezett kúriai határozatokban kifejtetteket vette alapul. Az elsőfokú bíróság nem vette ugyanakkor figyelembe az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátosságait, nevezetesen azt, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási szerv, amely esetén másként alakul a tényállástisztázás és a bizonyítás terjedelme, mint általában a közigazgatási szervek esetén.

[47] Az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy az alperes nem a kérelemről döntött, a felperes ugyanis a kérelmét az 1991-es szerződésre alapítottan terjesztette elő, azonban sem az alperesi határozat tényállásában, sem annak indokolásában nem jelent meg az 1991-es szerződés ténye, illetőleg annak értékelése. Mindezek alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes megsértette a kérelemhez kötöttség elvét, valamint az indokolási kötelezettségét. Arra is helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a védíratban a döntés indokai nem pótolhatók, tekintettel arra, hogy a bírósági felülvizsgálat tárgyát az alperesi határozat jogszerűségének vizsgálata képezi.

[48] Mindezekre tekintettel a Kúria azt állapította meg, hogy - a fenti pontosításokkal - érdemben helyes az alperesi határozatot megsemmisítő és az alperest új eljárásra kötelező ítélet. Az pedig, hogy az elsőfokú bíróság hivatalból nem észlelte, hogy a megelőző eljárásban mögöttes szabályként nem az Ákr.-t, hanem a Ket.-et kellett volna alkalmazni, nem döntő jelentőségű, mert az új eljárásban - az Ákr. átmeneti rendelkezésére figyelemmel - már az Ákr.-t kell alkalmaznia az alperesnek, továbbá mert a tényállás tisztázására vonatkozó szabályok lényegében azonosak a Ket-ben és az Ákr-ben is.

[49] A fent kifejtettekre figyelemmel a Kúria az elsőfokú ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján - az ingatlanügyi hatóság tényállástisztázási kötelezettséget érintő indokolásbeli pontosítással - hatályában fenntartotta.

[50] Az új eljárást az alperesnek az Inytv. és az Ákr. alkalmazásával kell lefolytatnia, amely eljárásban a felperes 2012. február 13. napján előterjesztett kéreleméről, az abban megjelölt szerződés alapján kell döntenie, a tényállás tisztázását az elsőfokú ítélet [33] bekezdésében rögzítettek szerint kell elvégeznie. Az alperesi döntés indokolásnak ki kell elégténie az Ákr. 81. § (1) bekezdésben foglaltakat, azaz az alperesnek az új eljárásban hozott döntését úgy kell megindokolnia, hogy abból egyértelműen megállapítható legyen, hogy a felperes által a bejegyzésre alkalmas okiratként hivatkozott 1991-es szerződés megfelel-e, avagy sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzhetőség feltételeinek.

A döntés elvi tartalma

[51] *Az ingatlan-nyilvántartási eljárást a kérelem benyújtásakor hatályos eljárási jogszabályok alkalmazásával kell lefolytatni.*

[52] *Az ingatlanügyi hatóság az okiraton alapuló bejegyzés során az Inytv.-ben foglalt feltételek meglétét vizsgálhatja. Az ingatlanügyi hatóság tényállástisztázási kötelezettsége azt jelenti, vizsgálnia kell, hogy a benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, így alkalmas-e a bejegyzésre. Az ingatlanügyi hatóság az Ákr. 62. § (1) bekezdés szerinti bizonyítást nem folytat le.*

Záró rész

[53] A Kúria a felperest megillető, a perköltség felszámítására szolgáló költségjegyzékről szóló 31/2017. (XII.27.) IM rendeletnek megfelelően igazolt, és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.21.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt felülvizsgálati perköltségének viselésére a Kp. 115. § (2) bekezdése, 99. § (3) bekezdése alkalmazásával, a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest. A Kúria a perköltséget a rendkívüli jogorvoslati eljárásban kifejtett tevékenységgel, annak munka- és időigényére, színvonalára figyelemmel, arányosan mérsékelte.

[54] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a pervesztes alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés c) pontja

alapján megillető személyes illetékmentességre figyelemmel a Kp. 35.§ (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 102.§ (6) bekezdésének megfelelően az állam terhén marad.

[55] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

[56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperes kérelmére, a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2023. október 12.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.
a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.
bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.
bíró

Dr. Horváth Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő