



...

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése

Az ügy száma: Kfv.VI.37.769/2025/2.

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. Hajas Barnabás bíró

A felperes: Név1

(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Szabó Patrik Ügyvédi Iroda

(eljáró ügyvéd: Dr. Szabó Patrik

cím2)

A felperesi érdekelt: Név2

(cím3)

A felperesi érdekelt Dr. Nagy Edit ügyvéd

képviselője: (cím4)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala

(cím5)

Az alperes képviselője: Dr. Cziráky Gábor kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: Név3

(cím6)

Az alperes érdekelt Dr. Gáncsos Ügyvédi Iroda

képviselője: (eljáró ügyvéd: Dr. Gáncsos László

cím7)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős ítélet: a Fővárosi Törvényszék 2025. szeptember 30. napján kelt
20.K.703.983/2024/15. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A befogadhatóság alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes az alperes Földhivatali Főosztályához 2024. július 16. napján benyújtott kérelmében a ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzését kérte adásvétel jogcímén. A kéreleméhez mellékelte a 2024. július 12. napján kelt adásvételi szerződést, amely szerint a felperes, mint vevő és Név4, mint eladó (a továbbiakban: eladó) között adásvételi szerződés jött létre az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának adásvétele tárgyában.

[2] Az alperes a 2024. július 17. napján kelt 364258/1/2024. határozatával az ingatlanra vonatkozóan a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

[3] Az alperes a 2024. szeptember 13. napján kelt 364258/2/2024. számú határozatával a 364258/1/2024. számú határozatát visszavonta és a felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét elutasította (a továbbiakban: alperesi határozat). Indokolásában hivatkozott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 7. § (1) bekezdésére, 40. §-ára, 44. § (1) bekezdésére, 49. § (1) bekezdésére, 60. § (2) bekezdésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLVI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) 87. § (1) bekezdésére. Rögzítette, hogy a felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét megelőzően, 2024. június 26-án érkezett az eladó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme, amely alapján a 2024. július 1. napján kelt 358879/1/2024. számú határozatával az eladó tulajdonjogát bejegyezte. Rögzítette, hogy az alperesi érdekelt keresete nyomán megállapítást nyert, hogy az eladó tulajdonjogát bejegyző határozat jogszabálysértő, emiatt az eladó tulajdonjogát bejegyző határozatot módosította és az eladó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. Mivel a rangsorban megelőző eljárás eredményeként az eladó nem vált az ingatlan tulajdonosává, így vele szemben nincs helye tulajdonjog bejegyzésének. Erre figyelemmel a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet el kellett utasítania az Inytv. 49. § (1) bekezdés alapján.

A kereseti kérelem

[4] Az alperesi határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben annak megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Keresetlevelében hivatkozott az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 120. § (2) bekezdésben foglaltak megsértésére, azt állítva, hogy a tulajdonjogát bejegyző határozat visszavonásának a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt joga az akadályát képezte. Utalt továbbá a Kúria Kpkf.39.715/2021/2. számú határozatában foglaltakra, amelynek lényegét abban foglalta össze, hogy a hasonló tényállású esetekben a polgári peres eljárás lefolytatás elengedhetetlen feltétele annak, hogy a tulajdonjog ilyen típusú vizsgálata és a tulajdonjog törlése megtörténhessen az ingatlanügyi hatóság eljárása folytán.

A jogerős ítélet

[5] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[6] Indokolása szerint a keresetben felhívott Ákr. 120. § (2) bekezdésében foglaltakhoz képest az Inyvtv. 49. § (1) bekezdés és az Inyvhr. 87. § (1) bekezdés rendelkezései az alperes eljárására irányadó speciális szabályként jelennek meg, mindez összevetve az ingatlan-nyilvántartási eljárásra irányadó rangsor elvével, megállapítható, hogy az alperes alappal hivatkozott arra, hogy a felperes tulajdonszerzéséhez képest megelőző eljárásban történtek, azaz az eladó tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasítása kihatott a felperes ügyében meghozott bejegyző határozat jogszerűségére is, ezért az alperes nem tehetett mást, minthogy korrigálva saját korábbi jogsértő döntését, meghozta a keresettel támadott határozatot. A rendelkezésre álló adatokból megállapította, hogy a módosító, az eladó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasító határozatot senki nem támadta keresettel, így e megelőző döntés jogszerűségét jelen perben már nem vizsgálhatta. A jelen perben tehát abból kellett kiindulnia, hogy az eladó tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmének elutasítása jogszerű volt, mindez pedig azt eredményezi, hogy ő nem adhatta el az ingatlant a felperes részére, tehát a felperes, jóhiszemű eljárása ellenére, nem válhatott az ingatlan tulajdonosává.

A befogadás iránti kérelem

[7] A jogerős ítélettel szemben a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben – a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással – kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperesi határozat megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését. Felülvizsgálati kérelme befogadhatósága jogszabályi alapjaként a Kp. 118. § (1)

bekezdés b) pontját jelölte meg. A felperes a befogadás iránti kérelmét nem indokolta meg.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn.

[9] A Kp. 117. § (4) bekezdése akként rendelkezik, hogy a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt - a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével - indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[10] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére

kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés

miatt indokolt.

[11] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a befogadásról szóló döntés azt a célt szolgálja, hogy a Kúria az egyedi ügyek intézésében is elláthasson jogegységi funkciót. Ebből következően a befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell vizsgálnia. Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére, téves jogértelmezésre hivatkozás nem alapozza meg a befogadást.

[12] A Kúria több döntésében rögzítette, hogy az indokok felülvizsgálati kérelemből való kiválogatása a Kúriára nem hárítható át, ezért önmagában a jogszabályhely megjelölése nem alapozza meg az a) pont ad) alpont szerinti befogadási kérelem teljesítését

(Kfv.37.407/2021/6., Kfv.37.885/2021/2.).

[13] A Kúria a jogerős döntéssel kapcsolatban megjelölt jogsértéseket csak és kizárólag a megjelölt befogadási okkal összefüggésben vizsgálhatja, ezért a befogadási ok, valamint a jogszabálysértések megjelölésének kötelezettsége a felülvizsgálati kérelemben alkalmazott módon nem választhatók el {Kfv.38.124/2021/2. [14]}.

[14] A Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében ezen ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. Ha a fél a befogadhatóság körében erre a befogadási okra hivatkozik, ez irányú kérelmét a befogadhatóság körében kell megindokolnia. A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti befogadhatósági ok esetében az az elvárás, hogy a felülvizsgálatot kérő a támadott és a közzétett kúriai határozat közötti ügyszabadságot úgy mutassa be, hogy párhuzamot von a jogkérdés, a jogkérdés szempontjából releváns tények, az alkalmazandó jogszabályok, és a kérelemnek az eljárás kereteit meghatározó hasonlósága között, feltárja, hogy a Kúria a közzétett határozatában milyen elvi megállapítást rögzített, s ehhez képest ugyanebben a jogkérdésben milyen álláspontot fogadott el a jogerős határozatot hozó bíróság, elő kell adnia, hogy miben látja a jogkérdésben való eltérést (Kfv.37.108/2022/2., Kfv.37.118/2022/2., Kfv.37.039/2022/2., Kfv.45.159/2022/2., Kfv.45.215/2022/2) és oly mértékben ébreszt kétséget a felülvizsgálni kért jogerős határozat helytállósága tekintetében, hogy az további érdemi vizsgálat nélkül ne legyen megítélhető {Kfv.37.560/2025/4 [27]}.

[15] A felperes a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak fennállására alapított befogadás iránti kérelmét - a befogadhatóság körében - nem indokolta meg, sőt még azt a kúriai határozatszámot sem tüntette fel, amelyekben foglaltaktól – álláspontja szerint – a jogerős ítélet jogkérdésben eltér. Ezen túlmenően szövegesen sem fejtette ki, hogy miben látja a felülvizsgálni kért jogerős ítélet kúriai határozatban foglaltaktól való eltérését.

[16] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pont vonatkozásában a jogalkotó a jogkérdésben való eltérés bemutatását a befogadást kérő fél kötelességévé tette. Ennek az elvárásnak a felperes befogadás iránti kérelme nem felel meg, amely miatt a felperes felülvizsgálati kérelme a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján nem volt befogadható.

[17] A fent kifejtettekkel tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdés alapján megtagadta.

A döntés rövid tartalma

[18] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pont szerint befogadási okra vonatkozó - a Kp. 117. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelő - indokolás hiányában a felülvizsgálati kérelem befogadását meg kellett tagadni.

Záró rész

[19] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott

[20] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2025. november 27.

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. Hajas Barnabás sk.

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő