



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.062/2025/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Bérces Nóra bíró, Dr. Kovács András bíró, Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Mód Péter ügyvéd (cím2)

Az alperes: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (cím3)

Az alperes képviselője: kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes, 7. sorszám alatt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Győri Törvényszék 2024. november 29-én hozott 11.K.701.090/2024/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 11.K.701.090/2024/6. számú ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes 307472/4/2024.05.31. számú végzését megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

A felek az elsőfokú perköltségeiket és a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

A 30.000 (harmincezer) forint kereseti és a 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesi végrehajtó iroda a 2024. május 30-án kelt iratában megkeresést intézett az alpereshez a települési hrsz1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, személyi adós ½-ed tulajdoni hányadára végrehajtási jog soron kívüli bejegyzése iránt a Zrt.1 végrehajtást kérő javára vételár jogcímén 393.750,00 EUR, 930.000 Ft főkövetelés és járulékaik erejéig a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 136. § (1) bekezdésére, 138. § (3) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 46. §-ára alapítottnak.

[2] Az alperes a 2024. június 28-án hozott 307472/4/2024.05.31. számú végzésével a felperes kérelmét visszautasította.

[3] Az indokolás szerint a kérelemből nem derül ki, hogy a felperes milyen összegű bejegyzést kért (393.750 EUR, 930.000 Ft). A visszautasítás oka az Inytv. 39. § (4) bekezdés a) pontjára figyelemmel az, hogy az okirat ellentmondó, érthetetlen, így bejegyzésre nem alkalmas.

A kereseti kérelem

[4] A felperes keresetében kérte az alperesi határozat megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését. Kifejtette, sem az Inytv., sem az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.), sem a Vht. nem tartalmazza, hogy a végrehajtási jog bejegyzésekor meg kell jelölni azt az összeget, amelyre a végrehajtó a végrehajtási jog bejegyzését kéri, így a végrehajtó megkeresése sem lehet ellentmondó, érthetetlen. Rámutatott, a Kúria több döntésében kimondta, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, a végrehajtó alaki és tartalmi szempontból a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő megkeresése alapján a végrehajtási jog bejegyzésére köteles, a végrehajtói

megkeresést csak a bejegyezhetőség szempontjából vizsgálhatja az Inyvtv. 29.-36. §-ai szerint (BH2019.90., BH2023.205., KGD2016.34.). Továbbá más ingatlanügyi hatóságok a tényállás tisztázását követően intézkedtek a végrehajtási jog bejegyzése iránt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 44. §-ának alkalmazását követően.

A jogerős ítélet

[5] A törvényszék ítéletében a keresetet elutasította.

[6] Elsődlegesen hangsúlyozta, a felperes által hivatkozott BH2019.90. számú eseti döntésben levont következtetések csak részben lehetnek irányadóak a jelen peres eljárásban, mert a jogvita tárgyát az képezi, hogy a végrehajtó megkeresése nem hiányos, hanem több, különböző pénznemben megjelölt összeget is tartalmaz. Ezzel szemben a felhívott jogesetben az alapul szolgáló végrehajtói megkeresés nem rögzítette a végrehajtási joggal érintett pénzkövetelés összegét.

[7] Az elsőfokú bíróság idézte az Inyvtv. 6. § (1) bekezdésében szabályozott kereseti kérelemhez kötöttség elvét és megállapította, hogy a végrehajtási jog az ingatlant terhelő, meghatározott összegű pénzkövetelés biztosítását jelenti. Érvelése szerint, ha a végrehajtó kérelmében feltünteti, hogy a végrehajtási jog bejegyzését milyen pénzkövetelés vonatkozásában kéri és kinek a javára, akkor a kérelme a végrehajtási jog bejegyzésén túl arra is kiterjed, hogy az ingatlanügyi hatóság tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban a végrehajtási joggal összefüggő lényeges adatokat, a végrehajtási jog tartalmát (a végrehajtási jog jogosultját, a pénzkövetelés összegét).

[8] A kérelemhez kötöttség elve alapján a hatóság kizárólag a végrehajtó megkeresésében foglaltak szerint járhat el, a végrehajtó megkeresésének tartalmát köteles vizsgálni. A felperes megkeresésében végrehajtási jog bejegyzését kérte egy végrehajtható okiratban rögzített, de két különböző pénznemben megadott követelés vonatkozásában. A megkeresés tartalma alapján nem állapítható meg, hogy a felperes által bejegyezni kért végrehajtási jog az euró vagy a forint pénznemben meghatározott követelést biztosítja. A kérelemből az sem állapítható meg, hogy a devizában meghatározott összeg a forint összeg árfolyam szerinti váltásának megfelelő volna. A kérelem tartamára figyelemmel – a két összegre tekintettel – az sem volt megállapítható, hogy a felperes megkeresése egy vagy két végrehajtási jog bejegyzésére irányult.

[9] Az Inyvtv. a hatósági eljárási cselekmények körében az Ákr. szabályához képest speciális rendelkezést tartalmaz az ingatlanügyi hatósági eljárására, így az Ákr. 44. §-a nem alkalmazható. Az alperesi hatóságnak az Inyvtv. 39. § (4) bekezdés a) pontjának első fordulátát alkalmazva – miután a kérelem tartalma érthetetlen, ellentmondó – nem volt jogszabályi lehetősége, hogy hiánypótlási felhívást bocsásson ki.

[10] Az alperes a végrehajtó megkeresését kizárólag a bejegyezhetőség vonatkozásában vizsgálta, amely nem terjed ki a megkeresés alapján képező tényállásra és a végrehajtó tevékenységének jogszerűségére. Ebből következően az alperes nem terjeszkedett túl az Inytv. által biztosított jogkörén, nem sérültek a BH2023.205. számú és a KGD.2016/34. számú eseti döntésekben meghatározott jogelvek.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[11] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és az eljárás bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítása iránt.

[12] Álláspontja szerint az ítélet sérti az Inytv. 39. § (4) bekezdését, az Inytv. vhr. 21. § (1)-(4) bekezdéseit, valamint a Vht. 136. § (1), (3) bekezdését, továbbá abban a törvényszék iratellenes megállapításokra és téves, okszerűtlen jogi következtetésre jutott.

[13] Kiemelte, hogy a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem nem ütközött az Inytv. 39. § (4) bekezdésébe, a végrehajtási jogot az alperesnek hiánypótlás kiadása nélkül be kellett volna jegyeznie az ingatlan-nyilvántartásba. A megkeresésből nem vonható le az a következtetés, hogy annak tartalma érthetetlen, ellentmondó. Rámutatott, hogy a Veszprémi Törvényszék – a perbelivel azonos tartalmú tényállás és jogi környezet mellett meghozott – 10.K.700.997/2024/14/II. számú ítéletében elutasította az adós keresetét a végrehajtási jog bejegyzését elrendelő ingatlan-nyilvántartási hatósági határozattal szemben. Az ítélet [48] bekezdésében rögzítésre került, hogy „... maga a végrehajtható okirat is a megkereséssel egyezően, vagyis egymástól vesszővel elválasztva tartalmazta az euró és a forint összegű követelést, így a megkeresés ebből a szempontból a végrehajtható okirattal teljes mértékben szinkronban van, attól nem tért el. Ugyanígy az alperesi határozat is azáltal felel meg a közhitelesség elvének, hogy az alperes a megkereséssel azonos módon, vagyis az euró és a forint összegre egyaránt bejegyezte a II. rendű alperesi érdekelt javára a végrehajtási jogot. Az euró és forint összegek megkeresésben való feltüntetéséből egyébként a bíróság számára is egyértelműen az következett, hogy a felperes mindkét összeggel tartozik, a két követelés egymással nem vagylagos viszonyban áll. Már csak azért is lehetett vagylagosan érteni a két követelést, mivel az adott euró összegnek az adott forint összeg egyáltalán nem felel meg. Az alperes részéről ezért jogszerűen került sor mindkét összeg tekintetében a végrehajtási jog bejegyzésére”.

[14] A támadott ítélet a felperes szerint eltér a BH2019.90. számon közzétett kúriai határozattól, amely szerint: „Nincs tehát olyan tartalmú jogszabályi rendelkezés, amely a végrehajtói megkeresés tartalmaként összeg megjelölését kívánná meg, és ennek meglétéhez fűzné a bejegyzés iránti kérelem teljesíthetőségét”.

[15] A fentiekből az következik, hogy amennyiben a végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés pénzüsszeget - akár euróban, akár forintban - tartalmaz, az nem lehet jogszabálysértő, azaz nem sérti az Inytv. 39. § (4) bekezdés a) pontjának első fordulátát.

[16] A felperes hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóságok gyakorlata egymástól eltér. Van olyan hatóság, amely hiánypótlásra felhívást adott ki és annak teljesítését követően bejegyezte a végrehajtási jogot, egy másik hatóság hiánypótlási felhívás nélkül rendelkezett a végrehajtási jog bejegyzéséről, míg az alperes a bejegyzést elutasította.

[17] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Kiemelte, hogy a felperes megkeresése a vonatkozó jogszabályi előírásokban – Inytv. 32. § (1) bekezdés d) pont, 39. § (4) bekezdés a) pont – meghatározott tartalmi feltételeknek nem felelt meg, mivel annak iktatásakor fennálló ellentmondásos tartalom alapján nem lehetett megállapítani, hogy a felperes pontosan egy vagy több végrehajtási jog bejegyzését kérte-e, illetve milyen összegek vonatkozásában.

[18] A felperes érvelésével ellentétben az alperes nem azt találta jogszabálysértőnek, hogy a megkeresés összeget tartalmazott, hanem azt, hogy nem volt egyértelmű az összeg megjelölése. A megkeresés szerinti „főkövetelés” szó a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint egy főkövetelésre/egy pénzösszegre utalt, ugyanakkor a megkeresés több összeget is tartalmazott eltérő pénznemben. A fenti megjelölésből nem következett az, hogy a végrehajtó mindkét, különböző összegű követelés tekintetében kérte az alperestől a végrehajtási jog bejegyzését.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint érdemben alapos.

[20] A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: 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.

[21] A Kúria másik tanácsa jelen perbelivel azonos felek, az érintett ingatlan kivételével azonos tényállás, alkalmazandó jogszabályok, alperesi végzés, kereseti kérelem, jogerős ítélet és felülvizsgálati kérelem alapján lefolytatott felülvizsgálati eljárásban hozta meg a Kfv.IV.37.063/2025/6. számú ítéletét, amellyel jelen kúriai tanács mindenben egyetért, az abban foglaltaktól nem kíván eltérni.

[22] Az Inytv. 29. §-a értelmében jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A 39. § (4) bekezdés a) pontja többek között kimondja, hogy a hiány pótlására való felhívás nélkül vissza kell utasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha

a benyújtott kérelem vagy a benyújtott okirat, illetve azok együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó.

[23] A felülvizsgálati bíróság kiemeli, az alperes a keresettel támadott végzésében a felperes végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmét azon indokra hivatkozással utasította vissza, hogy az érthetetlen, ellentmondó, miután a megkeresésből nem derül ki, hogy a felperesi végrehajtó milyen összegekre kérte a végrehajtási jog bejegyzését. Ugyanakkor az alperes védiratában arra is hivatkozott, hogy nem volt megállapítható, hogy a felperes pontosan egy vagy több végrehajtási jogi bejegyzését kérte-e.

[24] A Kúria rögzíti, hogy a felperes bejegyzés iránti kérelmében „393 750,00 EUR, 930 000 Ft főkövetelés és járulékai erejéig” kérte a végrehajtási jog bejegyzését. Ebből következően a bejegyzés iránti kérelem tartalmazta azon összegeket, amelyekre nézve a felperes kérte a perbeli ingatlanra a végrehajtási jog bejegyzését. Így az az alperesi végzésben és ítéletben szereplő megállapítás, miszerint a felperes bejegyzési kérelme érthetetlen, ellentmondó, miután nem állapítható meg, hogy a felperes milyen összegekre kérte a végrehajtási jog bejegyzését, alaptalan volt.

[25] A felülvizsgálati bíróság ugyanakkor megállapította, hogy a felperesi kérelem a bejegyzés vonatkozásában nem volt egyértelmű, mert abból nem derült ki, hogy a felperes egy vagy több bejegyzési jog bejegyzését kérte. A törvényszék emellett jogerős ítéletében helyesen rögzítette, miszerint a megkeresés tartalma alapján nem állapítható meg egyértelműen az sem, hogy a felperes által bejegyezni kért végrehajtási jog az euró vagy a forint pénznemben meghatározott követelést biztosítja. Emellett az sem volt megállapítható a kérelemből, hogy a felperes az esetlegesen két külön végrehajtási jogot milyen sorrendben kérte bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

[26] A törvényszék helytállóan hivatkozott ítéletében a közhitelesség elvére, amely megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartás csak olyan adatot tartalmazzon a végrehajtási jog vonatkozásában, amelyre figyelemmel egyértelműen megállapítható az abba betekintő személy számára, hogy az ingatlanon fennálló végrehajtási jog pontosan milyen mértékű követelést biztosít.

[27] A Kúria megítélése szerint nem helytálló a felperes azon érvelése, hogy a végrehajtás alapjául szolgáló végrehajtható okiratra irányadó formanyomtatványok lehetővé teszik, miszerint egy okiratban több főkövetelés kerüljön megjelölésre, miután, ha a felperes több végrehajtási jog bejegyzését kéri, úgy a megkeresés tartalmának ebben az esetben is egyértelműnek és félreérthetetlennek kell lennie. Továbbá nem kizárt az az eset, hogy a bejegyzést kérő külön devizákba foglalt, de egyező összegű végrehajtási jog bejegyzését kérje egyszerre, így önmagában annak a körülménynek sincs ügydöntő jelentősége, mely szerint a perbeli esetben a forintban feltüntetett összeg jóval kevesebb az euró összegénél. A fenti felperesi okfejtések alátámasztják azt, hogy egyfelől a bejegyzés alapjául szolgáló kérelem nem érthetetlen, ellentmondó, másfelől annak egyértelműségéhez a bejegyzés körében komoly kétség fér.

[28] A felperes alaptalanul hivatkozott azon felsőbb bírósági döntésekre, amelyekből következően sem az ingatlanügyi hatóságnak, sem a bíróságnak nincs hatásköre a végrehajtó

megkeresése alapjául szolgáló követelés vizsgálatára. Ugyanis jelen esetben a perbeli jogvita nem ebből fakadt, mert az alperes nem a megkeresés alapjául szolgáló követelést vitatta, hanem a megkeresésben szereplő követelés feltüntetésének módját.

[29] Helyesen rögzítette a törvényszék azt, hogy a Kfv.III.37.613/2017. számú ügyben hozott kúriai döntés (BH2019.90.) a perbeli ügyben annak eltérő tényállására figyelemmel nem volt irányadó. Ez a kúriai határozat ugyanis azon a tényen alapult, hogy a végrehajtó megkeresése nem tartalmazta a végrehajtási joggal érintett pénzkövetelés összegét, ezzel szemben jelen ügy alapjául szolgáló tényállás szerint a végrehajtó megkeresése rögzítette a végrehajtási joggal érintett pénzkövetelés összegét.

[30] A Kúria a fentieket összegezve megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme alapos volt abban a vonatkozásban, hogy a végrehajtói megkeresés nem minősült sem érthetetlennek, sem ellentmondónak, ezért az alperes jogszabálysértő módon alkalmazta az Inytv. 39. § (4) bekezdés a) pontját és utasította vissza a bejegyzés iránti kérelmet érdemi vizsgálat nélkül. Arra tekintettel azonban, hogy a kérelem nem volt egyértelmű a bejegyezni kért összegek és azok sorrendisége vonatkozásában, ezért a tényállás tisztázása érdekében az alperesnek hiánypótlási felhívást kellett volna kibocsátania.

[31] A Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet úgy változtatta meg, hogy az alperes végzését megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[32] A megismételt eljárás során az alperesnek a tényállás tisztázása érdekében fel kell hívnia a felperest hiánypótlásra, tisztázva a bejegyzés alapjául szolgáló végrehajtói megkeresés pontos tartalmát. Ezt követően lesz abban a helyzetben az alperes, hogy jogszerű döntést hozzon a felperes kérelmét elbírálva.

A döntés elvi tartalma

[33] *Nem egyértelmű az az ingatlan-nyilvántartási eljárást indító végrehajtói megkeresés, amelyben a végrehajtó kettő, egymástól vesszővel elválasztott, különböző devizában feltüntetett pénzkövetelésre vonatkozóan kéri a végrehajtási jog bejegyzését. Ezért a tényállás tisztázása érdekében a hatóságnak a végrehajtót hiánypótlásra kell felhívnia a kérelem pontos tartalmának és ebből következően a tényállás tisztázása érdekében.*

Záró rész

[34] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére alapítottan tárgyaláson kívül bírálta el.

[35] A peres felek az elsőfokú perköltségeiket és a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeiket a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (2) bekezdésére figyelemmel a felek maguk viselik, mert a pernyertesség-pervesztesség aránya közöttük nem mutat jelentős eltérést.

[36] A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad, mert az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja szerint teljes személyes illetékmentes.

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

Budapest, 2025. április 16.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

Dr. Sugár Tamás s. k.

Dr. Bérces Nóra s. k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

Dr. Kovács András s. k.

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

bíró

bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő