



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

Az ügy száma: Kfv.III.37.372/2025/8.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke
Dr. Varga Eszter előadó bíró
Dr. Bérces Nóra bíró
Dr. Farkas Katalin bíró
Dr. Magyarfalvi Katalin bíró

Az I. rendű felperes: I. rendű felperes neve
(felperes címe)

A II. rendű felperes: II. rendű felperes neve
(felperes címe)

A felperesek képviselője: GERI Ügyvédi Iroda
eljáró ügyvéd: dr. Geri Zoltán
(felperesek képviselőjének címe)

Az alperes: ... Vármegyei Kormányhivatal
(alperes címe)

Az alperes képviselője: Pongráczné dr. Csorba Éva ügyvéd
(alperesi képviselő címe)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozatok felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Pécsi Törvényszék 7.K.701.164/2024/8. számú végzésével kijavított 7.K.701.164/2024/5. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes (17. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 7.K.701.164/2024/8. számú végzésével kijavított 7.K.701.164/2024/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban az alperesnek 381.000 (háromszámszáznyolcvanegyezer) forint a felpereseknek együttesen 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint költsége merült fel, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában áll a ... ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amely „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

[2] A 2024. június 30. napján kelt adásvételi szerződés szerint az I. rendű felperes, mint eladó eladja a II. rendű felperes, mint vevő megvásárolja a perbeli „kivett lakóház és udvar ingatlan $\frac{1}{2}$ részét”. Szintén a felek között létrejött, 2024. július 11. napján kötött adásvételi szerződés alapján a II. rendű felperes, mint eladó eladja az I. rendű felperes, mint vevő megvásárolja a perbeli „kivett lakóház és udvar ingatlan $\frac{1}{2}$ részét”.

[3] A felperesek jogi képviselője a fenti adásvételi szerződések alapján tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeket terjesztett elő az ingatlanügyi hatóságnál, mely kérelmeit az alperes a 2024. november 13. napján kelt ... számú és a ... számú határozataival – azonos indokok alapján – elutasította. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 14. § b) pontjára utalással rögzítette, hogy az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanra vonatkozóan – többek között – a művelés alól kivett terület elnevezésének adatát tartalmazza. A perbeli ingatlan tulajdoni lapján a „gazdasági épület” megnevezés 2010 óta szerepel. Az Inytv. 1. § (1a) bekezdése alapján hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:177. § (1) bekezdésére és e körben arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat kell irányadónak tekinteni. Az Inytv. 5. § (7) bekezdésének utaló szabálya alapján hangsúlyozta, hogy a Ptk.-nak az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegére vonatkozó rendelkezése tekintetében az adatok helyessége alatt az adatoknak az okiratokkal való egyezőségét is érteni kell. Az Inytv. 32. §-a alapján a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak ugyan nem kötelező tartalmi eleme a művelés alól kivett terület megnevezése, ugyanakkor amennyiben az okirat ezt az adatot tartalmazza, akkor annak egyeznie kell az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal. Kiemelte, hogy az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 6. § (1) bekezdése értelmében tulajdonjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Figyelemmel arra, hogy a bejegyezhetőséghez a benyújtott okirat tartalmát kellene módosítani vagy pótolni, ezért a kérelmeket az Inytv. 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján el kellett utasítani.

A felperesek keresetei, az alperes védekezései

[4] A felperesek keresetekkel éltek az alperes határozatai ellen, melyekben elsődlegesen azok megváltoztatását és a tulajdonjog bejegyzését, másodlagosan a határozatok megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, harmadlagosan a határozatok hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérték. Jogsértésként az Inyvtv. 14. § b) pontját jelölték meg és előadták, hogy az adásvételi szerződésben a felek nem hivatkoztak az ingatlan-nyilvántartás szerinti „megnevezésre”, „elnevezésre”, a szerződés egyik, a határozatokban szereplő kifejezést sem használja. Az okirat elvégzett mélységű elemzése az alperesnek nem feladata. A ... számú határozat ellen benyújtott keresetlevelükben arra is hivatkoztak, hogy a Ptk. „5:167. §-a” sem támasztja alá az alperes álláspontját. A perben tartott tárgyaláson előadták, hogy az alperes olyan tartalmi elemet hiányolt a bejegyzés alapjául szolgáló okiratból, amelyet sem az Inyvtv., sem a Ptk. nem ír elő.

[5] Az alperes védekezései a keresetek elutasítására irányultak a határozataiban kifejtett indokok alapján.

A jogerős ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság – egyesített perben eljárva – a 2025. március 11. napján kelt jogerős – 8. sorszámon kijavított – ítéletével az alperes határozatait a közlésre visszamenőleges hatállyal megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[7] Megállapította, hogy az Inyvtv. 32. § (1) bekezdése felsorolja azokat az adatokat, amelyeket az okiratnak tartalmaznia kell ahhoz, hogy az az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson. Ezek az adatok az ingatlan-nyilvántartási hatóság által nem bővíthetők és nem is szűkíthetők. Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés e) pontja [helyesen: c) pontja] szerint az okiratnak tartalmaznia kell az érintett ingatlan pontos megjelölését, amelyen a település nevét és a helyrajzi számot kell érteni. A perbeli adásvételi szerződések ezen törvényi előírásnak megfelelnek, és megjelölik a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot is. Emellett az adásvételi szerződések rögzítik, hogy az annak tárgyat képező ingatlan kivett lakóház és udvar. Ez a megnevezés nem vitásan eltér az ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezéstől, azonban ezen eltérés nem jelenti az ingatlan pontos megjelölését előíró törvényi szabályozás sérelmét. Mivel az adásvételi szerződések maradéktalanul megfeleltek az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében foglaltaknak, ezért az alperes jogszabálysértő módon utasította el a felperesek tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmeit az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján. A megismételt eljárásra előírta, hogy az alperesnek a felperesek kérelmeit ismételten meg kell vizsgálnia, és amennyiben egyéb, az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésében felsorolt elutasítási okot nem állapít meg, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmeket teljesítenie kell.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[8] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[9] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (2) bekezdését, mert a törvényszék elmulasztotta értékelni a bizonyítékokat, összevetve azokat a megelőző eljárásban megállapított tényállással. Az elsőfokú bíróság a keresetekkel támadott határozatokban felhívott Inyvtv. 5. § (7) bekezdésének vizsgálata nélkül kizárólag az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében rögzített kötelező tartalmi elemekből vont le következtetést. Ugyanakkor a kérelmek elutasításának indoka nem az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti kötelező tartalmi elem hiánya volt. A perbeli ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatok megjelölése a szerződés tartalmának minősül, így annak elírása, hibája esetén az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján az okirat tartalmát módosítani kellene az Inyvtv. 5. § (7) bekezdését, továbbá a Ptk. 5:177. § (1) bekezdését is figyelembe véve. E rendelkezéseket az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta.

[10] A jogerős ítélet sérti továbbá a Kp. 2. § (4) bekezdését és 85. §-át, mert a felperesek a keresetleveleikben a ... számú határozat megváltoztatását, illetve megsemmisítését kérték, ugyanakkor a törvényszék nem tisztázta, hogy pontosan mely határozatokra vonatkozik a kereseti kérelem. A felperesek továbbá kizárólag az Inyvtv. 14. § b) pontját, illetve a Ptk. 5:167. §-át jelölték meg jogszabálysértésként.

[11] Előadta, hogy a jogerős ítélet nem felel meg a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4)-(5) bekezdésében foglaltaknak, mert ténylegesen nem vizsgálta a határozatok alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezéseket, így az Inyvtv. 1. § (1a) bekezdését, az 5. § (7) bekezdését, a 14. § b) pontját, a 19. § (1) bekezdését, az Inyvh. 6. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 5:177. § (1) bekezdését. Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdése szerinti adatokat a közigazgatási eljárásban nem értelmezte sem bővítően, sem szűkítően, mivel a határozataiban azt fejtette ki, hogy amennyiben az okirat az ingatlan adatait rögzíti, úgy azokat az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal egyezően kell szerepeltetni.

[12] Az ingatlanügyi hatóság érdemi döntését megalapozó vizsgálatok sorába tartozik a tulajdoni lap és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának összehasonlítása. Az összehasonlítás célja megállapítani, hogy van-e a bejegyzésnek ingatlan-nyilvántartási akadálya vagy nincs. Ilyen akadály körébe tartozik az az eset is, amikor az okiratban megjelölt és a tulajdoni lapon feltüntetett ingatlannak, vagy arra bejegyzett jogoknak, továbbá adatainak azonossága válik az összehasonlítás során kétségesse. A határozataiban és a védírataiban is részletesen kifejtette, hogy nem kötelező tartalmi elem hiányáról van szó, hanem a feltüntetett adatok ingatlan-nyilvántartási adatoktól való különbözősége a gazdasági épület tulajdonjoga tekintetében bizonytalan helyzetet hoz létre. Amennyiben pedig a hatóság azt állapítja meg, hogy az okirat tartalma ellentmond a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatoknak, az egyezőség biztosítása érdekében vagy az okirat módosítására lenne szükség, amit az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja kizár, vagy az adatok helyesbítésével, módosításával oldható fel az ellentét, amihez a bontás bejelentése és az Inyvh. 65. §-a szerinti mellékletek benyújtása szükséges. Az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja nem kizárólag a jogcím vagy az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésben meghatározott kötelező tartalmi elemekkel összefüggésben alkalmazható, ezt támasztják alá a Kúria Kfv.37.645/2022/4. számú határozatának [20] pontjában foglaltak is.

[13] Hangsúlyozta, hogy az okirat tartalmát a hatóság nem értelmezheti át akként, hogy az ténylegesen a gazdasági épület megjelölésének hiányában is nyilvánvalóan az egész ingatlan ½ tulajdoni illetőségére irányul, mivel az okiratban a felek ezt nem rögzítették.

[14] Az alperes a fentieken túl az álláspontja alátámasztására felhívta az Inytv. 5. § (2) bekezdését, a 9. § (1) bekezdését, a 11. § (4) bekezdés *a*) pontját, a 19. § (1) bekezdését, a 39. § (3b) bekezdését, a Ptk. 5:73. §-át, a 6:63. § (1) bekezdését, a 6:191. § (1) bekezdését.

[15] A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Kifejtették, hogy a keresetlevelek a támadott határozatok számát tartalmazzák, az alperes is ennek megfelelően terjesztette elő a védiratait. A jogerős ítélet megfelel a Pp. indoklásra vonatkozó szabályainak, helyesen tartalmazza az ítélet alapjául szolgáló jogszabályhelyeket és azok értelmezését. A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlant a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban pontosan megjelölték, ezért az elsőfokú bíróság következtetése helytálló.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdésének alkalmazásával befogadta, majd az érdemi elbírálás eredményeként megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem túlnyomórészt alapos.

[17] A Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között – a megjelölt jogszabálysértések mentén – vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúriának a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján kellett döntenie.

[18] A Kúria mindenekelőtt az alperes azon hivatkozását vizsgálta, mely szerint az elsőfokú bíróság nem tisztázta, hogy a kereseti kérelmek pontosan mely határozatokra vonatkoztak. A Kúria megállapította, hogy e körben a felülvizsgálati kérelem nem megalapozott. A ... számú határozat ellen benyújtott keresetlevél a határozat számát pontosan tartalmazza. A ... számú határozat ellen előterjesztett keresetlevél ugyan a határozat alszámát nem, csak az ügyszámot jelöli, ugyanakkor a támadott döntés ez alapján is beazonosítható volt, az az alperes védiratai alapján sem hagyott maga után kétséget.

[19] A közigazgatási jogvita tárgya a közigazgatási tevékenység jogszerűségének vizsgálata. A Kúria Kp. 85. § (1) bekezdéséhez és 2. § (4) bekezdéséhez kapcsolódó következetes joggyakorlata szerint a bíróság a közigazgatási perben csak arról a jogsérelemről dönthet, amelyet a felperes kereseti kérelme állít, kivéve a hivatalból vizsgálandó eseteket (Kfv.III.37.878/2020/5., Kfv.II.38.053/2020/8., Kfv.I.35.391/2022/6.). Az utóbbi – hivatalbóli – eseteket ide nem értve tehát a felperes által konkrét jogszabályhelyre hivatkozással, vagy legalább annak körülírásával megjelölt jogsérelem szabja meg a bíróság számára azokat a korlátokat, amelyek között a közigazgatási tevékenység jogszerűségét vizsgálhatja. Mindezekből együttesen az is következik, hogy az elsőfokú bíróság a keresettel támadott határozat(ok) jogi érvelésétől (jogalapjától) nem szakadhat el.

[20] A jogerős ítélet indokolása szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok minden, az Inytv. 32. § (1) bekezdésében felsorolt adatot tartalmaznak, így az e jogszabályhely *c*) pontja által meghatározott „az érintett ingatlan pontos megjelölését” is. Mivel e megjelölés alatt a település nevét és a helyrajzi számot kell érteni, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezéstől való eltérés nem jelenti az ingatlan pontos megjelölését előíró törvényi szabályozás sérelmét.

[21] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a közigazgatási határozatok a benyújtott okiratok bejegyzésre való alkalmatlanságát nem az Inyvtv. 32. § (1) bekezdése szerinti kötelező tartalmi elem hiányára, így az ingatlan pontos megjelölését előíró törvényi rendelkezés megsértésére alapították. A keresettel támadott határozatok kifejezetten rögzítik azt, hogy az Inyvtv. 32. §-a alapján a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem kötelező tartalmi eleme a művelés alól kivett terület megnevezése. Ugyanakkor amennyiben az okirat ezt az adatot tartalmazza, másképpen megfogalmazva ezen adatot a felek a szerződésben feltüntetik (a szerződés részévé teszik), akkor annak az Inyvtv. 5. § (7) bekezdésére, a Ptk. 5:177. § (1) bekezdésére és az Inyvhr. 6. § (1) bekezdésére tekintettel egyeznie kell az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal. A perbeli esetben a bejegyezhetőséghez, azaz az ingatlan-nyilvántartásban és az okiratokban szereplő adat egyezéséhez a benyújtott okiratok tartalmát kellene módosítani, amelyre az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja nem ad lehetőséget.

[22] A felperesek a fenti jogi indokolásra épülő határozatok kapcsán konkrét jogszabálysértésként az Inyvtv. 14. § b) pontjának és a Ptk. „5:167. §-a” megsértésére hivatkoztak, és állították, hogy az alperes olyan tartalmi elemet hiányolt, melyet jogszabály nem ír elő.

[23] A fentiek alapján az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem a keresettel támadott közigazgatási határozatok alapját képező elutasítási indokot és annak jogszabályi megalapozottságát vizsgálta, a keresetben foglalt tény- és jogállításokat nem a megvalósított közigazgatási tevékenység jogi indokolásával vetette össze. A Kp. 84. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 346. § (4)-(5) bekezdéséből következően az ítélet indokolásnak a döntés megalapozottságát kell biztosítania a valós tényállás megállapításával és a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával. Az indokolási kötelezettség nem bármely, hanem az alkalmazott jogszabályok ügyre vonatkoztatott értelmezését jelenti.

[24] A Kúria a fentiek alapján megállapította, hogy a jogerős ítélet indokolása a keresettel támadott határozatok jogi indokolásától elszakadt, ebből következően az elutasítás indokát (jogalapját) a kereseti hivatkozások mentén nem vizsgálta. A Kúria a rendkívüli perorvoslati eljárás kereteire tekintettel a felülvizsgálati kérelem érdemi vizsgálatát nem végezheti el, figyelemmel arra, hogy ebben az esetben elsőként foglalna állást a keresettel támadott határozatok alapját képező jogszabályok alkalmazásának és értelmezésének jogszerűségéről.

[25] Minderre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a keresettel támadott határozatokban megjelölt jogszabályok mentén kell a kereseti hivatkozások megalapozottságát vizsgálnia. Ennek során azt kell értékelnie, hogy a benyújtott okiratok bejegyzésre való alkalmatlanságának megállapítása nem valamely törvényi kritérium hiányán, hanem a benyújtott okirat tartalmának az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adattól való eltérésén alapul.

A döntés elvi tartalma

[26] *Az ítélet indokolásnak a döntés megalapozottságát kell biztosítania a valós tényállás megállapításával és a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával. Az*

indokolási kötelezettség nem bármely, hanem az alkalmazott jogszabályok ügyre vonatkoztatott értelmezését jelenti.

Záró rész

[27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[28] A felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 110. § (3) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt. A Kúria a felülvizsgálati perköltség összegéről a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 82. § (3) bekezdésére figyelemmel a benyújtott költségjegyzékek alapján határozott.

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

Budapest, 2025. október 29.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Eszter s.k. előadó bíró, Dr. Bérces Nóra s.k. bíró, Dr. Farkas Katalin s.k. bíró, Dr. Magyarfalvi Katalin s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő