

Az Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye

a Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által
2016. június 13-án,

a Kúria Közigazgatási és Munkaügyi Kollégiuma által
2016.....elfogadott
összefoglaló vélemény [Bsz. 29-30.§]

Tartalomjegyzék

Rövidítések jegyzéke.....	6
I. Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoport működése	8
II. Az ingatlan-nyilvántartást végző hatóság és vizsgálati jogköre. A bejegyzési elv és az ahhoz kapcsolódó kérdések.....	13
II.1. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív jellegű feladat- és hatásköre.....	13
II.2. A nyilvánvaló érvénytelenség az ingatlan-nyilvántartási jogban.....	21
II.3. A bejegyzési elvből fakadó egyes következmények.....	31
III. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága.....	34
III.1. A nyilvánkönyvi ügyben hozott bírósági ítélet contra omnes hatálya.....	34
III.2. Hozzáférési feltételek az ingatlan-nyilvántartáshoz és az ingatlan-nyilvántartási levéltár anyagához.....	35
IV. Ingatlan-nyilvántartás közhitelessége.....	41
IV.1. A jóhiszemű szerző védelmének kérdése.....	41
IV.2. A közhitelesség jogvédelmi hatásának hiánya.....	44
V. A rangsor elve, a rangsor és a ranghely.....	50
V.1. A rangsor előkérdése: a széljegy(zés) fogalma.....	50
V.2. A ranghely-alapításra alkalmas kérelem fogalma: a bejegyzés alapjául szolgáló és a bejegyzésre alkalmas okirat.....	51
V.3. Az iktatás, a széljegy és a rangsor nyilvánkönyvi összefüggése. A bejegyzés visszamenőleges hatályának kérdése...	52
VI. Az okirati elv, nyilvánkönyvi közbenő intézkedések.....	55
VI.1. Általános kérdések.....	55
VI.2. Az ügyvédi ellenjegyzés érvényességi kellékei.....	58
VI.3. A hibás személyi adatokat tartalmazó okirat (szerződés) bejegyzésre való alkalmassága.....	64

VI.4. A jogcím kérdése. Annak a nyilvántartási követelménye, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem tartalmazza a "jogcím" kifejezést.....	65
VI.5. Az okirati elv érvényesülése a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárásban.....	66
VII. Ingatlan-nyilvántartás és ingatlan-végrehajtás.....	68
VII.1. A bírósági végrehajtói megkeresés ingatlan-nyilvántartási jogi megítélése.....	68
VII.2. Az adóvégrehajtó megkeresésének ingatlan-nyilvántartási jogi megítélése.....	70
VII.3. Az árverési vétel értelmezése a Vht. 138. § (6) bekezdésével összefüggésben.....	72
VII.4. Az árverési vevő tulajdonszerzésének feltételei az ingatlan-nyilvántartási jogban.....	74
VIII. Törlési és igényper.....	76
VIII.1. A rosszhiszemű szerzővel szembeni törlési kereset megindításának időbeli korlátja.....	76
VIII.2. A törlési per alapjául szolgáló „érvénytelenség” jelentése.....	78
VIII.3. A kiigazítási per alapjául szolgáló nyilvántartási helytelenség jelentése.....	82
VIII.4. A törlési és a kiigazítási per közötti különbség.....	84
VIII.5. Az ingatlanügyi hatóság által hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási per és a törlési per elhatárolása.....	84
VIII.6. Annak vizsgálata a kiigazítási perben, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem volt törölhető, illetve a sérelem nem volt orvosolható.....	86
VIII.7. Végrehajtási igényper.....	87
VIII. 9. Egyes sajátos - eljárási és perjogi - kérdések vizsgálata.....	96

<i>IX. Az ingatlanügyi hatóság eljárásával kapcsolatos egyes kérdések</i>	107
<i>IX.1. Ügyféli jogállás kérdései.....</i>	107
<i>IX.2. A hiányok pótolhatósága a hatósági eljárásban.....</i>	110
<i>IX.3. A hatóság vizsgálati köre, hivatalbóli intézkedések.....</i>	113
<i>IX.4. Jogorvoslatokkal kapcsolatos kérdések.....</i>	115
<i>IX.5. Egyéb eljárási kérdések.....</i>	118
<i>X. Az ingatlanügyi közigazgatási perek sajátos perjogi kérdései.</i>	120
<i>X.1. A perfeljegyzés kérdése a közigazgatási perben.....</i>	120
<i>X.2. Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat végrehajtása felfüggesztésének kérdése.....</i>	123
<i>XI. Az alkalmazandó jog megállapítása.....</i>	128
<i>XII. Elővásárlási jog.....</i>	132
<i>XII.1. Az elővásárlási joghoz kapcsolódó szabályok, a korábbi gyakorlat alkalmazhatóságával kapcsolatos kérdések.....</i>	132
<i>XII.2. Az elővásárlás bírói gyakorlata.....</i>	133
<i>XIII. Társasházak.....</i>	137
<i>XIV. A földforgalmi törvénnyel kapcsolatos jogalkalmazási kérdések</i>	142
<i>XIV.1. Általános megállapítások.....</i>	142
<i>XIV.2. A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos - kúriai döntéssel nem érintett - gyakorlati alkalmazás kapcsán felmerült problémák</i>	147
<i>XV. Összegző megállapítások.....</i>	154
<i>Javaslatok, ajánlások.....</i>	164

Rövidítések jegyzéke

Áe. Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény

Art. Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény

Avtv. A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény

Díjtörvény Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény

Fétv. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény

Földforgalmi törvény A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

Fttv. a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény

FVM rendelet Az állami földalapok felhasználásával végzett sajátos célú földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 46/2010. (IV.27.) FVM rendelet

Htv. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény

Infotv. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény

Inytv. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

Inytv.vhr. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet

Ket. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény

Knptv. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról és az egyes közigazgatási nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról szóló 2005. évi XVII. törvény

Ltv. A köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló 1995. évi LXVI. törvény

OTÉK Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet

Pp. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény

Ptk. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

Régi Ptk. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény

Tft. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

Tht. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

Ütv. Az ügyvédekéről szóló 1998. évi XI. törvény

Vht. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

I. Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoport működése

I.1. A joggyakorlat-elemzés folyamata

2015. február 10.: A joggyakorlat-elemző csoport felállása

A Kúria elnöke „Az ingatlan-nyilvántartási perek gyakorlata” vizsgálati tárgykörben joggyakorlat-elemző csoport felállításáról rendelkezett. A csoport vezetőjéül Dr. Buzinkay Zoltán kúriai tanácselnököt jelölte ki. A joggyakorlat-elemző munkacsoport opponenseként Dr. Kovács András György kúriai tanácselnök működött közre. A külsős tagok az alakuló ülés előtt megküldték a témával kapcsolatos észrevételeiket, az általuk a gyakorlatban észlelt problémákat, valamint a vizsgálandó témakörökre tett javaslataikat.

2015. március 23.: Alakuló ülés

A csoport vezetője ismertette a tagokkal, hogy a csoport munkája a 2013. január 1. és 2015. december 31. közötti bírói gyakorlat áttekintése mellett az új Földforgalmi törvény vizsgálatára is kiterjed. Mivel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 2013. december 15-én (illetve egyes rendelkezései csak 2014-ben) lépett hatályba, a csoport feladata a törvény kapcsán a 2015. december 31-ig a Kúria rendelkezésére álló bírói gyakorlat vizsgálata és az esetleges problémafelvetés.

A már előre meghatározott témakörök kiosztásra kerültek a tagoknak, az adott témakörhöz kapcsolódó kúriai ítéletekkel és egyéb forrásokkal együtt.

2015. április 14.: Közigazgatási és Munkaügyi Regionális Kollégiumok, Törvényszékek megkeresése

A csoport vezetője levélben felkereste a Közigazgatási és Munkaügyi Regionális Kollégiumokat, valamint a Törvényszékeket, hogy tájékoztassák a csoportot, amennyiben a hozzájuk tartozó bíróságokon felmerült a csoport vizsgálati tárgyához

kapcsolódó probléma, illetve sor került a joggyakorlatot befolyásoló elvi jelentőségű határozat hozatalára.

A bíróságok által megküldött határozatok és észlelt problémák a témakörökhöz kapcsolódóan kiosztásra kerültek.

Minden tag megírta – a vonatkozó iránymutató ítéletek áttekintését követően – a saját témakörét feldolgozó anyagának vázlatát, ami e-mailben a többi tag számára is továbbításra került.

2015.június 1.: Második ülés

A tagok megvitatták, véleményezték az elkészült anyagokat.

Dr. Kovács András kúriai tanácselnök, a csoport opponense vállalta, hogy a következő ülésre a megbeszéltek szerint részletes tartalomjegyzéket és ahhoz kapcsolódó vázlat-tervezetet készít.

2015. június 29.: Harmadik ülés

Elkészült a csoport összefoglaló véleményének részletes vázlata, a tartalomjegyzék szerint a tagok között felosztásra kerültek az egyes fejezetek.

2015. szeptember 24.: A Kúria elnöke a csoport tagjává jelölte ki Dr. Mocsár Attila Zsolt, kúriai bírót.

2015. november végéig az összes tag elkészült az általa vállalt fejezettel (a földforgalmi kérdések vizsgálata kivételével, figyelemmel arra, hogy ott a 2015. december 31-éig terjedő gyakorlatot kell vizsgálni.)

2016. március végéig a tagok megküldték észrevételeiket, javaslataikat az elkészült tervezettel kapcsolatban

2016. április 11.: Negyedik ülés

Az írásban megküldött észrevételeket megvitatta a csoport, a tagok a vitatott kérdésekben szavazással alakították ki az egységes álláspontot.

2016. június 13.: Ötödik ülés

A csoport véleményezte a Dr. Kurucz Mihály által írásban felvetett problémákat, majd ennek megfelelően változtattak az Összefoglaló vélemény tervezetén. Ezt követően a csoport nyílt szavazással elfogadta az Összefoglaló vélemény végleges szövegét.

I.2. A joggyakorlat-elemző csoport tagjai

Kúriai bírák: Dr. Buzinkay Zoltán (csoportvezető), Dr. Fekete Ildikó, Dr. Kiss Gábor, Dr. Kovács Ákos, Dr. Kovács András (opponens), Dr. Mocsárt Attila Zsolt, Dr. Rothermel Erika, Dr. Szűcs József, Dr. Tóth Kincső.

Külső szakértők: Dr. Fazekas Gábor, osztályvezető, Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály, Dr. Hidasi Gábor, irodavezető ügyvéd, Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda, Dr. Kurucz Mihály, habilitált egyetemi docens, Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Agrárjogi Tanszék, Dr. László Tamás, jogtanácsos, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály.

A joggyakorlat-elemző csoport munkáját érdemi és adminisztratív szempontból egyaránt segítő kúriai tisztviselők: Dr. Magyar Zsófia, bírósági ügyintéző, Dr. Hoffman István főtanácsadó, Dr. Fazekas János főtanácsadó.

I.3. A vizsgálat tárgya

A Kúria elnöke a 2015. február 10. napján, 2015.El.II.JGY.K.1. szám alatt a vizsgálat tárgykörét a „Az ingatlan-nyilvántartási perek gyakorlata” címen határozta meg. E vizsgálati tárgykör alatt a közigazgatási ügyszakban elbírált ingatlan-nyilvántartási pereket kell érteni, azonban a polgári jogi kérdésekre is részben figyelemmel volt az elemzés, elsősorban a törlési és kiigazítási, a végrehajtási igényperek és a társasházakkal összefüggő ingatlan-nyilvántartási perek tekintetében. A Földforg.tv.

tekintetében a hatálybalépéstől eltelt rövidebb időre figyelemmel az eddig – viszonylag szűkebb – gyakorlat mellett a munkacsoport más jogszabály-értelmezési eszközöket is igénybe vett.

A munkacsoport nem tekintette feladatának – épp a joggyakorlat-elemzés célját figyelembe véve – hogy az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó, dologi jogi kérdéseket részletesen áttekintse, a polgári ügyszakos joggyakorlatra azonban - a perek sajátosságaira és jellemzőire figyelemmel - tekintettel volt. E kérdések vizsgálatának háttérbe szorítása ellenére az egyes vizsgálati anyagok érintőlegesen – a teljesség igénye nélkül, de az esetleges szabályozási párhuzamosság bemutatása érdekében – utalnak arra, hogy ezek a szabályok és azok változásai – különös tekintettel a Ptk. 2014. március 15-ei hatályba lépésére – milyen változásokat eredményeztek a gyakorlatban.

I.4. A vizsgálat szempontjai

Az ingatlan-nyilvántartási perek a vonatkozó ágazati szabályok által körülhatárolt rendben zajlanak, az ingatlan-nyilvántartás sajátos elvei által jól meghatározott módon. Ugyanakkor az egyes részterületek elemzése során nemcsak egyedi megállapítások tehetők, hanem az alapelvek értelmezését elősegítő egységes elvek és jogértelmezési irányok is felállíthatók. Ezért a vizsgálat a több eseti döntéssel érintett, főbb területek elemzésére irányult, viszonylag egységes elemzési szempontok (perек tárgya, vizsgálat terjedelme, vizsgálat korlátai stb.) alapján, majd ebből vonta le a munkacsoport az egyedi és az általánosítható megállapításait. Lényeges kérdésként fókuszált a vizsgálat az általános és a speciális szabályok egymáshoz való viszonyára, azok értelmezésére.

Fentiekén túlmenően a joggyakorlat-elemző csoport vezetője 2015 áprilisában megkeresést intézett a regionális kollégiumok vezetőihez, illetve – a polgári ügyszakos gyakorlattal és problémákkal összefüggésben – a törvényszékek elnökeihez, kérve a vizsgálati témakörbe tartozó problémák felvetését, valamint a joggyakorlatot befolyásoló, elvi jelentőségű határozatok megküldését, ezzel is segítve a joggyakorlat elemzés irányának meghatározását.

I.5. A vizsgálat módszere, ideje

A vizsgálat alá vont eseti döntések kigyűjtését a joggyakorlatelemző-csoport vezetője és az adott terület elemzését végző kúriai bíró a Kúria határozatainak adatbázisának a 2013. január 1. és 2014. december 31. közötti döntéseiből végezte el. Ehhez kapcsolódóan az egyes bírák – figyelemmel a külső szakértők, valamint a felkért bíróságok véleményére is – egyes, felsőbbbíróági és törvényszéki döntéseket is bevontak a vizsgálat körébe. A vizsgálat a régebbi joggyakorlat tekintetében Kovács András opponensnek az Ingatlan-nyilvántartási jog (bírói gyakorlat füzetek 11.,2014 ISSN 2063-725X • ISBN 978-615-5122-11-8, Opten.) munkájára támaszkodott. A csoport feladatai közé tartozott ezen túl a Földforg.tv. kapcsán a 2015. december 31-ig a Kúria rendelkezésére álló bírói gyakorlat vizsgálata és az esetleges problémafelvetések áttekintése is.

II. Az ingatlan-nyilvántartást végző hatóság és vizsgálati jogköre. A bejegyzési elv és az ahhoz kapcsolódó kérdések

II.1. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív jellegű feladat- és hatásköre

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság feladat- és hatásköre terjedelmének értelmezésénél a közigazgatási bírói gyakorlat elvi kiindulópontja, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási hatóság [Kúria Kfv.II.37.011/2013/9.; Kfv.II.37.274/2013/9.; Kfv.III.37.683/2012/9.; Kfv.III.37.608/2011/5.; Kfv.III.37.619/2012/5.; Kfv.II.37.541/2012/5.; Kfv.III.37.722/2011/4.; Kfv.III.37.397/2011/7.; LB Kfv.IV.37.316/2011/6.].

A telekkönyvi hatóság magánjogi ügyletek vizsgálatára rendelt korlátozott hatáskörét a régi nyilvántartási jogirodalom is hangsúlyozta. Így például az erőszak, megfélemlítés, megtévesztés következtében létrejött szerződésekkel kapcsolatban úgy vélekedett, hogy a hatóság ezeket “maga aligha állapíthatja meg”, az érvénytelenség általános magánjogba tartozó kérdését, a jogügylet megsemmisítését perben kell szorgalmazni [Sági János, Dr. Kéry János és Rojcsék Sándor: Telekkönyvi jog: Telekkönyvi mintatár II. kötet, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 380-385. o.].

Az, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság eljárása regisztratív jellegű, lényegében azt jelenti, hogy *a hatóság – a jogszabályban írt hiánypótlási eseteket kivéve – bizonyítást nem folytathat le, mert nyilvántartást vezet, és ha a feleknek a jogviszonyukkal kapcsolatban vitájuk merül fel, annak eldöntése nem tartozhat az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe.* A vitás kérdések eldöntése az általános hatáskörű, polgári bíróság feladataihoz tartozik [Kúria Kfv.III.37.269/2011/4.]. Ebből több, a hatóság bizonyítási és tényfeltárási kötelezettségét érintő következmény is fakad, amelyek alapvető jelleggel határozzák meg a hatóságok *vizsgálódási jogkörét, továbbá a bírósági felülvizsgálat terjedelmét.*

A joggyakorlat lényegében ezt a tételt veszi alapul. Az értelmezés esetleges nehézségei annak az *elhatárolásából* fakadnak, hogy meddig tart az iratokból való megállapíthatóság kérdése, s ettől kezdve beszélhetünk bizonyításról, illetve annak elrendeléséről. A következőkben ezeket az esetek tekintjük át, külön jelölve a főbb csoportokat.

a) Elsőként azt kell kiemelni, hogy a Ket. 50. § (1) bekezdéséből következő *tényállás-tisztázási kötelezettség az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt jelenti, hogy a földhivatalnak 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, tehát alkalmas-e bejegyzésre* [LB Kfv.IV.38.163/2010/6.]. Az ingatlan-nyilvántartás magából az okiratból indul ki, annak tartalmi vagy alaki hiányossága vagy esetleges kétely felmerülése esetén bizonyításra – a nyilvánvaló eseteket [Inytv. 51. § (1) bekezdés] leszámítva – nincs hatásköre. Vitás esetekben csak a bíróság jogosult a megállapodás érvényességét érintő kérdés eldöntésére [LB Kfv.III.37.186/2008/6.]. Az ingatlanügyi hatóság vizsgálódásának tárgya tehát maga az okirat lehet. A legfőbb bírói fórum által adott hatáskör-értelmezés szerint az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre arra, hogy eldöntse, a rendelkezésére álló szerződés tartalmát a jogszabályok időközi módosulása érvényessé teszi-e vagy az érvénytelenség az új jogszabályok ellenére is fennmaradt. Sem az ingatlanügyi hatóság, sem a közigazgatási bíróság nem jogosult a szerződés érvényességét illető megállapítás tételére, mert ez olyan ügynek tekintendő, aminek eldöntése a szerződést kötő felek közötti magánjogi jogvita keretében a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. *Az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv, kizárólag azt vizsgálhatja, hogy az eljárására vonatkozó jogszabályi előírások mentén a bejegyzési kérelem teljesíthető-e, figyelemmel az annak alapjául szolgáló okirat tartalmi, alaki megfelelőségére* [Kúria Kfv.VI.37.243/2012/4.].

b) Az előzőekben leírtakra figyelemmel, a Kúria egy ítéletének indokolásában egyértelművé tette, hogy a *“törvényben meghatározott kivétel”* az Inytv. 51. § (1) bekezdése, amely kifejezett felhatalmazást ad a közigazgatási hatóság számára a benyújtott okirat alapvető alaki és tartalmi fogyatékosának *“felfedezésére”*,

megítélésére, és ingatlan-nyilvántartási eljárási következményének levonására (a bejegyzés nem teljesíthető). Így az ingatlanügyi hatóságnak nem róható fel, hogy a társasházi törvény szempontjából nem vizsgálta a társasházi alapító okirat tartalmi megfelelőségét. Annak megállapítása, hogy a társasház alapításban részt vettek-e olyan személyek, akik arra a törvény erejénél fogva nem voltak jogosultak, sem előtte, sem a közigazgatási perben nem képezhetette vizsgálat tárgyát [Kúria Kfv.III.37.648/2011/12.]. Az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, amelynek nem feladata a felek dologi jogi természetű jogvitáinak elbírálása [Kúria Kfv.III.37.683/2012/9.].

Más ügyben a Kúria kiemelte, hogy a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vonatkozóan tényállás tisztázási és bizonyítási kötelezettség nem terheli, mivel azt kell megvizsgálnia, hogy a benyújtott kérelem és mellékletei bejegyzés alapjául szolgálhatnak vagy sem. Egy megállapodás hatósági jóváhagyásáról szóló határozat nem pótolja a megállapodást, e hatósági határozat nem tekinthető a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak. A hatósági jóváhagyással érintett szerződés csatolásának hiánya olyan ok, ami miatt a kérelem elutasítandó. [Kúria Kfv.III.37.352/2013/6.]

c) Az iratok vizsgálatának a mélysége körében a Kúria kiemelte, hogy az önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvétele körében, az önkormányzat és az egészségügyi szolgáltató közötti vita esetén a jogszabály szerint készített átadás-átvételi dokumentáció és a GYEMSZI által hitelesített és aláírt ingatlanlista alapot ad a tulajdonosi joggyakorlás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. A dokumentáció és az ingatlanlista egyezőségének vizsgálata olyan bizonyítási eljárás, amelynek lefolytatására a földhivatal nem jogosult.[Kúria Kfv.III.37.836/2014/7. vagy EBH2016. K.2.] Árnyalja e kérdést, hogy a legfőbb bírói fórum szerint az ingatlanügyi hatóság azonban a jogszabály által előírt igazolások megfelelőségét hivatalból köteles vizsgálni. Ezért törvénysértő, ha a tulajdonjog bejegyzése olyan okiraton (hatósági bizonyítványon) alapul, amelyet hatáskör hiányában adott ki egy másik hatóság [Kfv.III.37.092/2013/5. vagy EBH2015. K.35.]

A kérdésben a joggyakorlat-elemző csoport – tekintettel arra, hogy a két elvi határozat egymással ellentétes – jogegységi eljárás kezdeményezését javasolja.

Az ingatlan-nyilvántartási határozatnak nem tárgya a megkötött szerződések teljesítésének lehetetlensége sem; az ingatlanügyi hatóság se nem köteles, se nem jogosult e helyzetek vizsgálatára [LB Kfv.IV.37.680/2009/4.]. Az ingatlan-nyilvántartási szabályok az ingatlanügyi hatóságnak annak vizsgálatára, hogy a felek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartották-e, illetve annak eredményeként elővásárlási jog jogcímen érvényesen létrejötte-e a szerződés, nem biztosítanak hatáskört. Nincs hatásköre az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás, az elővásárlási jogot gyakorló tulajdonostárs nyilatkozata tartalmának vizsgálatára, annak megállapítására, hogy az megfelel-e az anyagi jogszabályoknak. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése értelmében csak azt teheti meg, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot alaki és tartalmi szempontból megvizsgálja, és ha annak olyan hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen, és ennek ténye az okiratról önmagában megállapítható, a bejegyzés iránti kérelmet elutasítja. Arra vonatkozóan sem tehet megállapítást, hogy a felek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárást jogszerűen lefolytatták-e vagy sem [Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.27.225/2006/4.]. A földhivatali eljárásban nem vizsgálható, mert e kérdéseknek az elbírálása az ingatlanügyi hatóság hatáskörét meghaladja, hogy adott esetben a felperesek tekintetében az elővásárlási jog fennáll-e, az azzal kapcsolatos felhívást szabályszerűen küldték-e meg részükre és a felszólítás a vételi ajánlatot teljes terjedelmében tartalmazta-e. A földhivatalnak kizárólag arra van lehetősége, hogy a tulajdonos eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa akkor, ha a vevő nem tud eleget tenni a Vhr. 75.§-ában foglaltaknak és - jogosulti nyilatkozat hiányában - a felszólítás és a vételi ajánlat közlését - átvételt igazoló irattal nem tudja igazolni. [Kfv.II.37.981/2014/8.] Az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre annak elbírálására, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozattételre való felhívása megfelelő volt-e. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás annak regisztratív jellegéből következően nem arra szolgál, hogy a jogügyletek érvényességét vagy a jogosult személyét érintő jogvitát eldöntse. Az ezzel kapcsolatos viták eldöntése kontradiktórius eljárás keretében, polgári bíróság hatáskörébe tartozik.[Kfv.II.37.946/2014/20.]

A földhivatal az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelő hatósági megkeresésnek köteles eleget tenni, más hatóság határozatának érdemi helytállóságát

nem vizsgálhatja, így nem kell foglalkoznia azzal, hogy a hatósági határozatban foglaltakkal szemben ténylegesen befejeződött-e a földkiadási eljárás; törvényes és igazságos-e, hogy az önkormányzathoz ingyenesen kerül át a felperes költségén leaszfaltozott út. [Kfv.III.37.207/2012/4. számú]

d) A földhivatali eljárásban irányadó Inytv., és az Inytv.vhr. rendelkezéseinek alkalmazásával a földhivatalnak a benyújtott okirat(ok) (pl. adásvételi szerződés) vizsgálatát kell elvégeznie. Ennek során az Inytv.-nek a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratokra vonatkozó, Inytv. 29-31. §-ait, és az okiratok kellékeit kötelező érvénnyel meghatározó Inytv. 32-34. §-beli rendelkezéseket kell alkalmazni. A földhivatal hatásköre – ezen eljárás során - nem terjed odáig, hogy az adásvételi szerződés megkötésének körülményeit, a felszámolási eljárás jogszerűségét, a felszámolói vagyon értékesítési módját vizsgálja [LB Kfv.IV.37.212/2005/6.]. Ehhez kapcsolódik, hogy a felszámolási eljárás alá kerülés tényét a földhivatal nem hivatalból veszi figyelembe, hanem csak erre irányuló megkeresés alapján jegyezheti fel, mert ez a tény nem szerepel azok között, amelyeket az Inytv. 50.§ (1) bekezdése taxatíven felsorol. [Kúria Kfv.III.37.803/2012/11.] A Kúria egy újabb határozatában kiemelte, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhat a jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló – ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt - közgyűlési határozat. A közgyűlési határozat érvényessége vizsgálatára az ingatlanügyi hatóságnak nincs jogosultsága, mert ez az okirat tartalmi és alaki megfelelésén túlmutató körülmény. A nyilvántartást végző közigazgatási hatóság nincs feljogosítva arra, hogy a nyilvánvaló érvénytelenségen kívül egy okirattal kapcsolatban más körülményeket is vizsgáljon. [Kfv.III.37.118/2013/9.]

e) A regisztratív hatóságként eljáró földhivatal magánjogi ügyeletek vizsgálatára vonatkozó korlátozott hatáskörét a nyilvánvaló érvénytelenség esete oldja fel. Nyilvánvaló érvénytelenség hiányában azonban az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést nem tagadhatja meg [LB Kfv.IV.37.420/2006/4., Kfv.III.37.747/2013/6.].

f) A földhivatal és az ingatlan-nyilvántartási eljárás regisztratív természetének másik megnyilvánulása a más hatóságok, továbbá egyéb szervezetek által lefolytatott eljárás

vizsgálatának tilalma. A Kúria által felállított elvi tétel szerint a földhivatal, mint ingatlanügyi hatóság más hatóság eljárását és döntését hatásköre hiányában nem vizsgálhatja. Az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be, melyet a hatósági megkeresés megjelöl [Kúria Kfv.II.37.091/2012/5.]. Adásvételi szerződés alapján tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban a földhivatal kizárólag a szerződés alaki és tartalmi megfelelőségét vizsgálhatja, az azt megelőző felszámolási eljárás, az értékesítés módjának jogszerűségét nem [LB Kfv.IV.37.212/2005/6.]. Ehhez kötődik az is, hogy a bíróság nem vizsgálhatja felül az önálló bírósági végrehajtó megkeresését. Ahogyan a Kúria is kiemelte, a földhivatalnak és a bíróságnak nincs hatásköre annak vizsgálatára, hogy a végrehajtási jog jogosultja milyen követelés alapján érvényesíti végrehajtás iránti igényét, milyen követelésre alapozva kéri a végrehajtási joga bejegyzését. A bejegyzés során a földhivatal csak a végrehajtói megkeresés alaki, tartalmi kellékeit vizsgálhatja az Inytv. 29-36.§-ai szerint. Amennyiben az adós bármilyen okból is vitatja a követelés fennállását, végrehajtási kifogást terjeszthet elő a Vht. 217.§-ában foglaltak szerint, de ez a jogorvoslat a Vht. 222.§-a értelmében halasztó hatállyal nem bír, a végrehajtási jog bejegyzésére nincs kihatással. [Kfv.II.37.971/2014/8.] E körben jelezzük, hogy vizsgálni kell az Inytv. 51. § (1) bekezdését – azaz a nyilvánvaló érvénytelenség esetének fennálltát vagy annak hiányát – e hatóságok és szervezetek, így a végrehajtói megkeresések esetén. Ha a megkeresés az Inytv. 32. és 39. §-aiban rögzített formai követelményeknek megfelel, nincs akadálya a bejegyzésnek, mert az Inytv. 51. § (1) bekezdése szerinti nyilvánvaló érvénytelenség nem állapítható meg [LB Kfv.VI.37.900/2001/9.].

g) Az Inytv. 30. § (1) bekezdése kimondja, hogy *bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik.* Miután a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog, a földhivatalnak nincs lehetősége arra, hogy az ítéleti megkeresésben foglaltaktól eltérjen (okirati elv). A földhivatal vizsgálhatja, hogy az ítéleti megkeresés az Inytv. 32. §-ában meghatározott tartalommal rendelkezik-e, a bejegyzés alapja azonban az Inytv. 34. § (1) bekezdése értelmében nem a felek megállapodása, hanem az azt pótló ítéleti rendelkezés. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárásban tehát nem vizsgálható, hogy az ítéleti rendelkezés alapjául

elfogadott szerződések, illetve azok módosítása érvényes volt-e vagy sem, ugyanis a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem a szerződés, hanem a jogerős ítélet, illetve a bírósági megkeresés. Az Inytv. 30. § (2) bekezdése alapján az ítéletben elrendelt tulajdonjog bejegyzése csak egy esetleges újabb bírósági ítélet, illetve bírósági megkeresés alapján törölhető, illetve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot is csak ítélet alapján állítható vissza. Erre földhivatali hatáskörben nincs lehetőség. Ezért még akkor sem utasítható el a tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha az ügyel kapcsolatban folyamatban lévő közigazgatási perekben hozott kúriai ítéletek eltérő jogértelmezést tartalmaznak, melyet a később meghozott jogegységi határozat is megerősít [LB Kfv.III.37.184/2008/10.]. A szerződés érvénytelensége miatti eredeti állapot helyreállításáról rendelkező bírósági ítélet a földhivatali bejegyzés alapját képezi, annak jogszerűsége a földhivatali eljárásban, a földhivatali határozatok megtámadásakor, kétségbe nem vonható. Az Inytv. 34. § (1) bekezdése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bírósági) határozat tartalmára e törvény 32. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatnak és a bejegyzésre irányuló megkeresésnek - az érdekelt lakcímén túl - vagy az érdekelt természetes személyazonosító adatait vagy az érdekelt családi nevét, utónevét és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, továbbá a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

Komoly gyakorlati problémát vet fel, hogy a polgári bíróság döntései esetenként nem tartalmazzák azon személyazonosító adatokat, melyeket az Inytv. előír. Ezt a bíróságok általában vizsgálják, azonban néhány esetben a közigazgatási bíráskodás észrevételezte a polgári döntések hiányosságát, és új eljárásra utasította a földhivatalt [Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27899/2013/3. számú ítélete]. Az irányadó polgári bírósági gyakorlat vonatkozásában megállapítható, hogy nem mindig törekszik a jogalkotói szándék követésére abban a tárgyban, hogy a személyazonosításhoz szükséges minimum tartalmi elemeket rögzítse a döntéseiben. Ennek következtében szembe kerül a közigazgatási rendszer alapelve - a bíróság döntése és indoklása köti a közigazgatási hatóságot – a regisztratív feladatot ellátó

földhivatal tevékenységét keretek közé szorító, tartalmi követelményeket vizsgálандónak minősítő speciális szabályozással. *A földhivatal ezen ellentmondás feloldására hatáskörrel nem rendelkezik, így az egységes gyakorlat lehetőségét is negligálva vagy a bírósági döntés felsőbbségét elfogadva csak a rendelkezés tulajdoni lapi foganatosítására degradálja le feladatkörét (első verzió), vagy szemellenzős módon megköveteli a normaszinten deklarált adattartalom meglétét (második verzió).* Az első verzió követése bíróbarát, azonban normasértő, illetve alapelvi szintű ellentmondást generál abban a körben, hogy mi okból tesz különbséget a jogalkalmazó szerv - a követelmények szintjén - a bírói döntés és más hatóság döntése, valamint a közhatalmi erőt nélkülöző polgári jogi megállapodások tekintetében alkalmazandó kritériumok között. A második álláspont ugyan normaszerű, azonban alkalmazása erőteljesen problémás, mivel felveti annak kérdését, hogy az esetlegesen hiányzó személyazonosító adatokat milyen módon, illetve ki által pótolta a földhivatal. A bírósági szervezetrendszer kimondottan elzárkózik a pótlási felhívás teljesítésétől, ennek fényében a jogszerző felhívását kísérlük meg adat kiegészítés céljából földhivatalaink. Ugyanis a következetes bírói gyakorlat szerint a nyilvánvaló érvénytelenség esetkőre *bírósági ítéletben foglalt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti megkeresésre vonatkozóan nem állapítható meg.* Az Inyvtv. 30. § (1) bekezdése kimondja, hogy bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik. Miután a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog, a földhivatalnak nincs lehetősége arra, hogy az ítéleti megkeresésben foglaltaktól eltérjen. A földhivatal vizsgálhatja, hogy az ítélet az Inyvtv. 32. §-ában meghatározott tartalommal rendelkezik-e, a bejegyzés alapja azonban az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése értelmében nem a felek megállapodása, hanem az azt pótló ítéleti rendelkezés. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárásban tehát nem vizsgálható, hogy az ítéleti rendelkezés alapjául elfogadott szerződések, illetve azok módosítása érvényes volt-e vagy sem, ugyanis a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem a szerződés, hanem a jogerős ítélet, illetve a bírósági megkeresés. Az Inyvtv. 30. § (2) bekezdése alapján az ítéletben elrendelt tulajdonjog bejegyzése csak egy esetleges újabb bírósági ítélet, illetve bírósági megkeresés alapján törölhető, illetve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot is csak

ítélet alapján állítható vissza. Erre földhivatali hatáskörben nincs lehetőség [LB Kfv.III.37.184/2008/10.].

Ez vezethet a hiányzó személyazonosító adatok beérkezéséhez, azonban felveti azon alakszerűségi dilemmát, hogy egy bizonyító erő tekintetében magasabb rendűnek tartott okirat tartalmi hiányossága pótolható-e egy alacsonyabb bizonyító erővel bíró okirat által (ellenpélda: ellenjegyzett szerződés, vagy végrehajtói megkeresés hasonló hiányosságát csak minimálisan azonos alakszerűségek között kiadott magán-, vagy közokirat pótolhatja úgy, hogy a kérelem, vagy megkeresés alkalmas legyen a célzott joghatás kiváltására). A jogalkotó többszöri jelzésünk ellenére nem tartotta ezt a problémát olyan súlyúnak, mely normaszintű szabályozásért kiáltana, így az országosan eltérő gyakorlatot generáló helyzet máig feloldatlan.

A kérdésben a joggyakorlat-elemző csoport egy közös Polgári és Közigazgatási Kollégiumi vélemény kialakítására tesz javaslatot.

II.2.A nyilvánvaló érvénytelenség az ingatlan-nyilvántartási jogban

A Telekkönyvi Rendtartás 69. §-a úgy rendelkezett, hogy oly okiratokra, melyekben a *követelésnek nyilván érvénytelen jogalapja* foglaltatik, vagy melyek tudomás szerint kiskorú vagy gondnokság alatt álló személyek vagy képviselőik által a kiszabott bírói jóváhagyás nélkül, vagy községek avagy közigazgatás alatt álló alapítványok és pénzalapok nevében az erre hivatott hatóság szükséges jóváhagyása nélkül adattak ki, bekebelezés vagy előjegyzés nem történhetik. Sági szerint nyilván érvénytelen az olyan ügylet, melynek érvénytelensége *már magából az okiratból (melynek alapján bejegyzést kérnek)* is kétségtelenül kitűnik. Hivatkozott az Mjt. szerinti semmis szerződésekre (pl. lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés, törvényes tilalomba ütköző szerződés, a jó erkölcsbe ütköző vagy közrendbe ütköző szerződés, színlelt szerződés) [Sági János, Dr. Kéry János és Rojcsék Sándor: Telekkönyvi jog: Telekkönyvi mintatár II. kötet, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 380-385. o.]. Ingatlanjogunk egyik bevett szabályáról van szó: a telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Korm. rendelet 23. § (3)

bekezdése úgy rendelkezett, hogy nem rendelhető el bejegyzés olyan okirat alapján, amely alaki hiány miatt érvénytelen, vagy amelynél a jogszabály által megkívánt hatósági jóváhagyás hiányzik. Nem rendelhető el bejegyzés akkor sem, ha az okirat tartalmából kitűnően *az okiratba foglalt jognyilatkozat nyilvánvalóan érvénytelen*. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 17. § (1) bekezdése szerint nem jegyezhető be a változás, ha az okiratnak olyan alaki vagy tartalmi hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerint el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. *Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.*

a) Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésének értelmezésénél is az a közigazgatási bírói gyakorlat elvi kiindulópontja, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási hatóság. Ez a természete és státusza határoolja körbe hatáskörét. A Legfelsőbb Bíróság elvi élel leszögezte: az Inyvtv. idézett rendelkezése az ingatlanügyi hatóság számára a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességének vizsgálatát írja elő. E vizsgálat terjedelme korlátozott, mert csak azokra a kérdésekre terjedhet ki, mely érvényességi kellek magából az okiratból megállapítható. Az ingatlanügyi hatóság vizsgálódásának tárgya tehát maga az okirat lehet. A legfőbb bírói fórum által adott hatáskör-értelmezés szerint az ingatlanügyi közigazgatási hatóságnak nincs hatásköre arra, hogy eldöntse, a rendelkezésére álló szerződés tartalmát a jogszabályok időközi módosulása érvényessé teszi-e vagy az érvénytelenség az új jogszabályok ellenére is fennmaradt. Sem az ingatlanügyi hatóság, sem a közigazgatási bíróság nem jogosult a szerződés érvényességét illető megállapítás tételére, mert ez olyan ügynek tekintendő, aminek eldöntése a szerződést kötő felek közötti jogvita keretében a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. Ha az ingatlanügyi hatóság nem kizárólag az okiratból indul ki, és a határozatát a jogszabály-változásra vonatkozó érvelésre is alapítja, nem felel meg az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésének. A Legfelsőbb Bíróság az Inyvtv. 51. § (1) bekezdését – az ingatlan-nyilvántartási jog más szabályaival kapcsolatban kialakított elvi megfontolásához hasonlóan – úgy kezeli, hogy azt szigorúan kell értelmezni.

Ezt a joggyakorlatát a Kúria 2012-ben megerősítette. Elvi megállapítása szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal – törvényben meghatározott kivétellel – nem jogosult a benyújtott okirat polgári jogi érvényessége körében vizsgálandónak. A Kúria egyértelművé tette, hogy a “törvényben meghatározott kivétel” az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése, amely kifejezett felhatalmazást ad a közigazgatási hatóság számára a benyújtott okirat alapvető alaki és tartalmi fogyatékoságának “felfedezésére”, megítélésére, és ingatlan-nyilvántartási eljárási következményének levonására (a bejegyzés nem teljesíthető). Így az ingatlanügyi hatóságnak nem róható fel, hogy a társasházi törvény szempontjából nem vizsgálta a társasházi alapító okirat tartalmi megfelelőségét. Annak megállapítása, hogy a társasház alapításban részt vettek-e olyan személyek, akik arra a törvény erejénél fogva nem voltak jogosultak, sem előtte, sem a közigazgatási perben nem képezhetette vizsgálat tárgyát [Kúria Kfv.III.37.648/2011/12.].

b) Nyilvánvaló érvénytelenség hiányában az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést nem tagadhatja meg [LB Kfv.IV.37.420/2006/4.]. Az ingatlan-nyilvántartási szabályok a földhivatalnak annak vizsgálatára, hogy a felek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartották-e, illetve annak eredményeként elővásárlási jog jogcímen érvényesen létrejött-e a szerződés nem biztosítanak hatáskört. Nincs hatásköre az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás, az elővásárlási jogot gyakorló tulajdonostárs nyilatkozata tartalmának vizsgálatára, annak megállapítására, hogy az megfelel-e az anyagi jogszabályoknak. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése értelmében csak azt teheti meg, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot alaki és tartalmi szempontból megvizsgálja, és ha annak olyan hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen és ennek ténye az okirattól önmagában megállapítható, a bejegyzés iránti kérelmet elutasítja [Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.27.225/2006/4.]. A földhivatali eljárásban irányadó Inyvtv., és az Inyvtv. vhr. rendelkezéseinek alkalmazásával a földhivatalnak a benyújtott okirat (adásvételi szerződés) vizsgálatát kell elvégeznie. Ennek során az Inyvtv.-nek a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratokra vonatkozó, Inyvtv. 29-31. §-a, és az okiratok kellékeit kötelező érvénnyel meghatározó Inyvtv. 32-34. §-beli rendelkezéseket kell alkalmazni. A földhivatal hatásköre – ezen eljárás során – nem terjed odáig, hogy az adásvételi

szerződés megkötésének körülményeit, a felszámolási eljárás jogszerűségét, a felszámolói vagyon értékesítési módját vizsgálja [LB Kfv.IV.37.212/2005/6.].

c) A nyilvánvaló érvénytelenséget az ingatlanügyi hatóság hivatalból köteles vizsgálni. A közigazgatási felsőbb bíróság szerint az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés az erre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságnak (földhivatal) nemcsak joga, de kötelezettsége is figyelemmel a Ket. 20. § (1) bekezdésében rögzített előírásra [Kúria Kfv.II.37.247/2012/7.]. A közigazgatási bírói gyakorlat egyértelművé tette: *a nyilvánvaló érvénytelenség megállapítására a földhivatalnak vizsgálódási jogosultsága és kötelezettsége áll fenn* [LB Kfv.IV.38.010/2002/4.]. Ekként a nyilvánvaló érvénytelenség vizsgálata az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is érvényesülő ügyféli rendelkezési jog és kérelemhez kötöttség alapelve alól kivételt képez. Ugyanakkor, ha perben valamely fél azt állítja, hogy a földhivatal az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése ellenére nem rendelkezett a bejegyzés megtagadásáról, ennek bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdésének megfelelően az állító felet terheli [Kúria Kfv.II.37.247/2012/7.]. A nyilvánvaló érvénytelenség megállapítása esetén az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése kötelező feladatként szabja a bejegyzés iránti kérelem elutasítását [Kúria Kfv.III.37.388/2012/9.]. Ha önmagában az okiratból nem lehet sem a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességét, sem érvénytelenségét megállapítani, a hatóság nincs abban a helyzetben, hogy e szabály figyelembevételének megfelelő döntést hozzon [Kúria Kfv.III.37.197/2012/4.].

d) Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésének második mondata a “nyilvánvalóság” fogalmára maga ad meghatározást: az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. Így a Kúria kiemelte, hogy amennyiben bizonyítási eljárás szükséges annak megállapításához, hogy egy okirat érvénytelen, akkor az érvénytelenség nem nyilvánvaló és ez okból a kérelem nem utasítható el. [Kúria Kfv.III.37.836/2014/7.] Az Inyvtv. az érvénytelenség eseteit nem sorolja fel külön, ott az általános magánjogi szabályok érvényesülnek. Az érvénytelenségnek a közigazgatási bírói gyakorlatban megjelenő leggyakoribb, de nem kizárólagos esetköre [Kúria Kfv.III.37.648/2011/12.] – a bejegyzés alapjául szolgáló szerződések polgári jogi – (rég) Ptk. szerinti – érvénytelensége. A közigazgatási bírói felfogás szerint a

nyilvánvaló érvénytelenség esetkore elsősorban akkor alkalmazható, ha az okirat és valamely jogszabály összevetéséből egyértelmű jogszabályba ütközés ténye állapítható meg. A földhivatalnak az Inytv. 51. § (1) bekezdése alapján nem feladata a szerződő felek magánjogi nyilatkozatainak értelmezése, minősítése. A felek szerződési nyilatkozatai közötti eltérés vizsgálata és értékelése általában polgári perre tartozik [LB Kfv.IV.37.172/2007/7.].

A polgári bírói gyakorlat szerint az Inytv. 51. § (1) bekezdésének helyes értelmezése az, hogy a bejegyzési kérelem akkor utasítandó el, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan jellegű hiánya van, amely miatt maga a szerződés érvénytelen, és ez önmagából az okiratból megállapítható.

Az okirat érvénytelensége kifejezés polgári jogi szempontból nem értelmezhető; valamely okiratnak bizonyos hiányok esetén legfeljebb a bizonyító ereje változik, de érvénytelenné meghatározott feltételek mellett csak az abban rögzített jogügylet nyilvánítható. Ehhez képest az a tény, hogy az okiraton az ügyvéd részéről az “ellenjegyezte” kifejezés szerepelt az “ellenjegyzem” helyett, a szerződést önmagában nem teszi érvénytelenné, hiszen ez nem a jogügylet érvényessége körében vizsgálandó kérdés. Emiatt pedig a földhivatal az Inytv. 51. § (1) bekezdése alapján nem volt köteles a bejegyzési kérelem elutasítására [Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.677/2007/4.]. A Kúria szerint pl. a helyrajzi szám adásvételi szerződésben való elírása még nem teszi a jogügyletet érvénytelenné, bár annak kijavítása nélkül a szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kétség kívül alkalmatlan. Az, ha a szerződő felek egyébként saját hibájukból nem tudnak szerződés szerinti magatartást tanúsítani, szintén nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, amely csak akkor állapítható meg, ha valamely érvénytelenségi ok fennállta igazolható. Az adásvételi szerződésnek nem érvényességi feltétele az, hogy azt közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalják. A szerződés érvénytelensége és az, hogy a szerződés alapján van-e mód a jogváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére, egymástól különböző fogalmak. Egy érvénytelen jó erkölcsbe ütköző, uzsorás, feltűnően értékaránytalan stb. szerződés még lehet ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása során az annak alapján bejegyzett jogot

törölni kell. Igaz ez fordítva is, egy érvényesen létrejött szerződés még nem biztos, hogy megfelel az Inyvtv. előírásainak és alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre [Kúria Pfv.VI.20.448/2013/4.; lásd közigazgatási gyakorlatból Kúria Kfv.III.37.194/2012/5]

e) A Kúria kiemelte, hogy a nyilvánvaló érvénytelenség megítélése körében nem végezhető el közvetett normakontroll, azaz a Kúria nem vizsgálhatja a különböző szintű jogszabályok összeütközését. Így az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal nem jogosult a bejegyzés alapjául szolgáló jogszabályok törvényességét vizsgálni. Ha csak ennek útján állapítható meg az okirat érvényessége, akkor azt nem veheti figyelembe, mert az nem nyilvánvaló érvénytelenség. [Kfv.IV.37.646/2013/5.]

f) A legfőbb bírói fórum foglalkozott azzal is, hogy milyen okirat alapján nem lehet a jogbejegyzést elvégezni, hogyan kell értelmezni a nyilvánvalóan érvénytelen okirat fogalmát. A Kúria álláspontja szerint törvényes a bejegyzési kérelem elutasítása, ha a felperesek olyan adásvételi szerződés alapján kérték a jogváltás átvezetését, amely a nyilvántartásban jogosultként szereplő személy nyilatkozatát nem tartalmazta, helyette az örökösei kötötték meg az adásvételi szerződést, ezért a kérelem teljesítése ellentétes az Inyvtv. 49.§ (1) bekezdésében foglaltakkal. [Kfv.III.37.220/2012/4.]

A Kfv.II.37.341/2013/11. számú ügyben arra a kérdésre adott választ a legfőbb bírói fórum, hogy az okiratnak a benyújtáskor hatályos szabályok szerinti alaki követelményeknek kell megfelelnie. A felperesek még ügyvédi ellenjegyzés nélkül kötöttek ajándékozási szerződést, majd évekkel később ez alapján kérték a tulajdonjoguk bejegyzését. Az okirat aláírásakor még nem volt követelmény az ügyvédi ellenjegyzés, azonban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem előterjesztésekor már igen. A Kúria törvényesnek találta az ellenjegyzés hiánya miatt e kérelem elutasítását.

Az ajánlat, vagy ajánlatnak minősülő adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az elővásárlási jog jogosultjait vagy azt, hogy ilyen jogosultság nem áll fenn, mert ennek hiányában a földhivatal nem tud meggyőződni termőföld ingatlan esetén az elővásárlási jogosultak köréről, és nem ellenőrizhető, hogy valamennyi elővásárlási jogosult értesítése az ajánlatról a jogszabályban foglaltak szerint megtörtént-e. Tekintettel arra, hogy az okirat kötelező tartalmi kellékeként az okirat e nyilatkozatra vonatkozó részét kellett volna

pótolni, az Inytv. 37. § (1) bekezdés, valamint 39. § (1) és (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel a tulajdonjog bejegyzési kérelem hiánypótlási felhívás nélküli elutasítása törvényes. [Kfv.III.37.248/2015/6.] Ha az ellenjegyzés nem érvényességi kellék, hanem csak a megcélzott joghatás elérése érdekében szükséges alakszerűség (alkalmassági kellék), akkor felmerül azon ügyvédi gyakorlat vizsgálatának szükségessége, amikor a felek az ügyvéd előtt írnak alá, de az ügyvéd nem előttük és nem egyidejűleg ellenjegyzik a szerződést, hanem arra a későbbiekben kerül sor, ugyanis a felek a megkötött szerződésük későbbi hatályba lépésének feltételéül az ügyvéd ellenjegyzését szabják, jellemzően külön megállapodásban, például az ügyvédi megbízási szerződésben. Ennek a jogszerűségével kapcsolatban még nem alakult ki bírói gyakorlat.

g) Az elővásárlás kérdésével kapcsolatban a Kúria kiemelte, hogy az elővásárlásra jogosult vételre vonatkozó nyilatkozata vagy olyan nyilatkozata, amely azt tartalmazza, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, illetőleg a nyilatkozatának elmaradása esetében van csak helye a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Az elővásárlási jog jogosultjának egyéb nyilatkozata értékelését a hatóság nem jogosult megvizsgálni, ilyen nyilatkozattétel esetében a vevő tulajdonjogának bejegyzésére nem kerülhet sor, mert ha a jogosulttal a vételi ajánlatot megfelelően nem közölték, vagy azt vele nem teljes terjedelemben közölték, vagy van olyan utólagos megállapodás, melyet nem is közöltek az elővásárlásra jogosulttal, ennek a ténynek a bejelentése ütközik a Ptk. 373.§ rendelkezésébe, ezért akadályozza az elővásárlási jog fennállta miatt a tulajdonszerző tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Amennyiben a felperes a jogosult nyilatkozatát kérdésesnek tekinti, nevezetesen hozzájárulásnak, vagy a hozzájárulás megtagadásának, ezek kimondására vita esetén polgári bíróság jogosult. [Kfv.III.37.422/2015/5.]

h) Sajátos eset, hogy a termőföldre vonatkozóan elővásárlásra jogosult nyilatkozatának elkészítését a földhivatal nem hagyhatja figyelmen kívül, mert ennek vizsgálata nem a kifüggesztésben közreműködő jegyző, hanem a földhivatal feladata. A hozzá beérkezett bejegyzés alapját képező okirathoz mellékelt iratok tartalma alapján a földhivatalnak mellőznie kellett volna a jegyző azon megállapítását, miszerint a közszemle ideje alatt egy darab ajánlatot elfogadó nyilatkozat érkezett, mert egyrészt a jegyző ezen

nyilatkozat megtételére hatáskörrel nem rendelkezett, másrészt a nyilatkozat az iratok tartalmával ellentmondásban állt. Amennyiben pedig a földhivatal a felperesi kérelemnek helyt adó bejegyző határozatot hoz az elővásárlásra jogosult alperesi beavatkozó polgári perben kérheti annak megállapítását, hogy őt elővásárlási jog illeti-e meg, e jogait jogszerűen gyakorolta-e, a szerződés vele szemben mennyiben hatálytalan. [Kfv.II.37.006/2015/5.]

i) Az érvénytelenség egyik esetköre a külön törvényi tulajdonszerzési és –forgalmi korlátozás megsértésével létrehozott jogügylet (*szerzési tilalmak*) [LB Kfv.IV.37.339/2009/4.]. A Legfelsőbb Bíróság szerint az egy helyrajzi számon tanya és erdő alrészletként nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát belföldi jogi személy nem szerezhette meg. Mivel a belföldi jogi személy az erdő, azaz termőföld tulajdonjogát is megszerezte volna az adásvétel folytán, a szerződés tulajdonszerzési korlátozásba ütközött volna, ezért az a Ttv. szerint semmis volt. A Ttv. 9. § (1) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezett, hogy a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel az e törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, illetőleg a megengedett szerzési mértéket meghaladóan termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el [LB Kfv.VI.37.492/2001/5.]. Az önkormányzati törzsvagyron körébe tartozó forgalomképtelen közterületre létrehozott jogügylet (csere) olyan ingatlanra vonatkozott, amely ex lege forgalomképtelen, és a Ptk. 173. § (1) bekezdése miatt a szerződés nyilvánvalóan érvénytelen [LB Kfv.III.37.076/2006/8.] Ezt erősítette meg a Kúria újabb gyakorlata akkor is, amikor abból indult ki, hogy ha a tulajdoni lap szerint az ingatlan zártkert, akkor a Tft. 89.§-a értelmében a zártkerten - ezen művelési ág megszűnésére tekintettel - külterületi földet kell érteni. Külterületi föld pedig a Tft. 3.§ a) pontja alapján termőföldnek minősül. Termőföld tulajdonjogát a Tft. 8/B.§ (1) bekezdése értelmében tagállami állampolgár csak a 8/A.§-ban felsorolt igazolások és nyilatkozatok benyújtása mellett szerezheti meg az ott írt feltételek igazolása esetén. Ezeket az igazolásokat, nyilatkozatokat a külföldi felperes a tulajdonjog bejegyzési kérelméhez a Tft. 8/B.§ (1) bekezdése alapján nem nyújtotta be, ezért a földhivatal őt

jogszerűen szólította fel hiánypótlásra. Ennek hiányában a tulajdonjog bejegyzése nem volt teljesíthető, a tulajdonjog bejegyzési kérelmet el kellett utasítani. [Kfv.II.38.080/2014/7.]

j) A nyilvánvalóan érvénytelenség fakadhat a Ptk. szerinti egyéb semmis jogügyletből (*semmisségi okok*). A közigazgatási bírói gyakorlatban megjelenő esetek – bár néha pontatlanul “okirati érvénytelenségről” szólnak – követik a polgári bírói gyakorlatnak a jogügyleti érvénytelenség vizsgálatára vonatkozó álláspontját. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésének körébe vonhatók a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti jogszabályba ütköző szerződések. Az érvénytelenség egyik esete az, ha valamely jognyilatkozat vagy ügylet jogszabályba ütközik [LB Kfv.III.37.081/2011/5.; Kfv.III.37.261/2007/7]. A visszavásárlási jog érvényesítésekor az ingatlanügyi hatóság jogosult vizsgálni a vételár és a vásárlási ár azonosságát, ha azok nyilvánvalóan különböznek, ilyenkor – a Ptk. 374. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés miatt – a földhivatal okszerű következtetést von le a nyilvánvaló érvénytelenségre. A Kúria egyébként itt sem követelte meg, hogy a nyilvánvalóan érvénytelen jogügyletnek egy okiratból kellene kitűnnie (ahogyan egyébként az Inyvtv. szövegszerűen, egyes számban fogalmaz). Ugyanakkor nem nyilvánvalóan érvénytelen okirat az a csereszerződés, amely az elcserélt ingatlanok értékazonosságát ugyan megjelöli, de a pontos forgalmi értéket nem. [Kfv.III.37.194/2012/5.]

k) *Az ingatlanügyi hatóság több – benyújtott – okirat tanulmányozása után is alkalmazhatja az Inyvtv. 51. § (1) bekezdését* [Kúria Kfv.III.37.385/2011/7.; LB Kfv.III.37.185/2004/7.]. Ha a fél a módosítással a korábban bejegyzett vételi jog töröltetésének hiányában a vételi jog eredetileg kikötött időtartamának meghosszabbítását kívánja elérni, és a megállapodásba a törvény erejénél fogva semmis kikötést épített be, az a Ptk. 374. § (2) bekezdésébe ütközik. Ez a nyilvánvaló érvénytelenség az okiratból közvetlenül megállapítható [LB Kfv.IV.37.292/2006/4.]. Miután a Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a felek a jogszabályok keretei között a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg, önmagában olyan szerződés megkötése, amelyben korábban ingatlan-vásárlásra adott pénzüsszeg visszakövetelése jogcímén állapodnak meg ingatlan tulajdonjogának átadásáról, az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése

szerinti, nyilvánvalóan érvénytelen okiratnak nem minősíthető [LB Kfv.III.37.281/2005/5.]. Dologi jogi jogszabályba ütközés esetén [Ptk. 113. §] is megállapítható az ügylet nyilvánvaló érvénytelensége pusztán az okirathból, ha az épület tulajdonjogát a szerződő felek nem a föld tulajdonjogával együtt, hanem önállóan ruházták át [LB Kfv.IV.37.016/2004/5.]. Az ingatlanügyi hatóság a Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontja alapján az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése esetén a bejegyzési kérelmet nyilvánvaló érvénytelenség (semmisség) miatt köteles elutasítani [Kúria Kfv.III.37.801/2012/4.]. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratban a szerződő feleknek helyes jogcímet kell megjelölniük, a földhivatal pedig - mivel a bejegyzésben fel kell tüntetni a tulajdonjog megszerzésének jogcímét is - jogosult annak vizsgálatára, hogy az okiratban megfelelő jogcím került-e feltüntetésre. A haszonélvezeti jog nem képezheti csereszerződés tárgyát, így magából az okirathból – a felek által megkötött szerződésből – megállapítható, hogy az nyilvánvalóan érvénytelen (*érvénytelen jogcím*); a bejegyzési kérelmet ezért az ingatlanügyi hatóság nem teljesítheti [Kúria Kfv.IV.37.462/2011/6.]. A Ptk. rendelkezései az újonnan, és a korábbi vételi jog fennállása alatt engedélyezett további vételi jog tekintetében nem állapítanak meg megtámadási, illetve semmisségi – azaz érvénytelenségi – okot, így az Inyvtv. 51. §-a alapján a közigazgatási hatóságnak és a bíróságnak nem kell észlelnie a határozat érvénytelenségét. Nincs olyan Ptk.-beli szabály, amely kifejezetten tiltaná, vagy érvénytelenségi szankcióval sújtaná a korábban alapított vételi jog fennállása alatt létesített, engedett újabb vételi jog alapítását [LB Kfv.IV.37.680/2009/4.].

l) Nyilvánvaló tartalmi érvénytelenséget eredményez, ha a képviselő a szerződés megkötésekor jognyilatkozat tételére nem volt jogosult [LB Kfv.VI.37.370/2001/8.].

m) Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdésének értelmezésében szerepet kap az Inyvtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott okirati elv [LB Kfv.III.37.209/2004/4.] és az Inyvtv. 29. §-a. Az okirat elve alapján csak az Inyvtv.-ben meghatározott okirat alapján kerülhet sor bejegyzésre. Az okirat olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. A bejegyzés alapjául szolgáló

okiratokban, így az adásvételi szerződésben és a bejegyzési engedélyben, az ellenjegyző ügyvéd által elvégzett javítások a szerződő felek okiratba foglalt nyilatkozatának – így az okirat tartalmának – módosítását jelentik, ezt pedig csak valamennyi szerződő fél által aláírt ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratban lehet megtenni. Mindezt nem pótolja a felek azon nyilatkozata sem, hogy az elírást a megbízásukból javította az ügyvéd, és a kijavított szerződés az akaratuknak mindenben megfelel. A földhivatalhoz benyújtott okiratok e javítás okán nyilvánvaló érvénytelen okiratoknak minősülnek, ezért ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhatnak [LB Kfv.IV.38.163/2010/6.]. Ugyancsak összefüggés van az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése és 32. §-a között. Nem tartozik a nyilvánvaló érvénytelenség körébe az a körülmény, ha az ügyvédi kamarába egyébként bejegyzett valóságos személy ügyvéd a nevét pecsétjén pontatlanul tünteti fel. A szerződés keltének és ellenjegyzésének eltérő időpontja sem eredményezheti a nyilvánvaló érvénytelenség megállapítását [LB Kfv.III.37.235/2008/3.; Kfv.III.37.319/2006/6. és Kfv.IV.37.416/2006/8.].

II.3.A bejegyzési elvből fakadó egyes következmények

Az Inyvtv. 3. §-a, így annak (4) bekezdése is az új Ptk. hatálybalépésével hatályát veszítette, azonban a Ptk 5:168. § (3) bekezdése közel azonos szöveggel átvette az Inyvtv. e szabályát. A Ptk. szerint törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

a) A Ptk. szabálya nem utal külön a „hatósági határozat” erejénél fogva létrejövő jogokra, ugyanakkor továbbra sem zárható ki, hogy a jog konstituálása hatósági határozaton alapul. Egyes álláspontok szerint (lásd Kurucz Mihály joggyakorlat elemző csoportnak adott véleménye) az ú.n. joghatály nélküli – tulajdonképpen deklaratív jellegű – bejegyzés körében a bejegyzési elv önmaga paródiájává válhat. Ezért elsődleges cél, hogy megóvják a nyilvankönyvet attól, hogy joghatály nélküli bejegyzésekkel tüzdeljék tele, mint egyfajta regisztert. A nyilvankönyv joghatályos regiszter, ennek megfelelően szabály szerint csak joghatállyal bíró bejegyzések engedhetők meg. Főszabályként az új Ptk. hatályba lépésével elvileg ez a jogértelmezési

lehetőség talaját vesztette, mivel a Ptk. kifejezetten és közvetlenül, minden további feltétel nélkül a bejegyzéshez köti a bejegyzés jogváltóztató hatályának beálltát. Ugyanakkor a bírói gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartásba való természetvédelmi oltalom bejegyzése nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú, nem keletkeztetett jogot, így a felperes nem ettől az időponttól jutott annak az ismeretnek a birtokába, hogy a terület oltalom alatt áll, hanem a természetvédelmet elrendelő jogszabály hatálybalépésének a napjától. A deklaratív hatályú bejegyzésnek - ellentétben a jogot keletkeztető, tehát konstitutív hatályú bejegyzéssel - semmi hatása nincs az elévülési időre. A jogszabály a kártalanítási igény előterjesztésének kezdőnapját a tudomásszerzés napjában jelöli meg. A felperes a jogszabály hatálybalépésének a napjától a természetvédelmi oltalomról tudomást kellett, hogy szerezzen, így igénye előterjesztésével elkésett, az elévült, amit a jogerős ítélet helyesen állapított meg. [Kfv.III.37.299/2015/6.]. Amennyiben a bejegyzés az Inyvtv. alapján nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú volt, akkor nem sérül a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jog, ha a jog egy bejegyzéssel nem keletkeztetett, mert a bejegyzés deklaratív hatályú volt. [Kfv.III.37.229/2015/6.]

b) E körben kell vizsgálni az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzés iránti igény elévülésének kérdését is. Állandó és töretlen polgári felsőbb bírósági joggyakorlat az, hogy a szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti igény nem tulajdoni, hanem elévülő kötelmi igény, így annak tekintetében irányadók az elévülés szabályai. A joggyakorlat szerint, ha az eladó a bejegyzési engedélyét az adásvételi szerződésben megadta, a vevő a szerződés megkötésének napján már kérheti a tulajdonjoga bejegyzését. Ezért a bejegyzési igénye esedékessé válik, így annak elévülése ebben az időpontban kezdődik. Az elévülés megszakadását nem váltja ki a földhivatal bejegyzést elutasító határozata elleni fellebbezés. Ez a Ptk. 327. § (1) bekezdés értelmében nem alkalmas az elévülés megszakítására, legfeljebb annak megállapítására, hogy a fellebbezés elbírálásáig menthető okból késlekedett igénye érvényesítésével. Ez a körülmény azonban a Ptk. 326. § (2) bekezdése értelmében – a fentiekhez hasonlóan – kizárólag abban az esetben váltja ki az elévülés nyugvását, ha a másodfokú földhivatali eljárás befejezésekor az elévülési időből egy évnél rövidebb idő van hátra. [Fővárosi

Ítéltábla 6.Pf.21.711/2009/7.]. A Legfelsőbb Bíróság joggyakorlata ugyanezen az elvi alapon állapította meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jóhiszemű jogszerzővel szemben az adásvételi szerződés alapján a bejegyzés iránti kötelmi jogi igényt támasztó fél már nem léphet fel [Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.708/2008/8.]. A Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint a tulajdoni igények nem évülnek el, de ezt a szabályt a következetes ítélkezési gyakorlat úgy értelmezi, hogy a már megszerzett, illetőleg fennálló tulajdonjog védelmére szolgál. A Ptk. 117. § (3) bekezdéséből, mely szerint az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére van szükség, viszont egyértelműen az következik, hogy a tulajdon-átruházásra irányuló szerződés önmagában csak kötelmi jogi jogcímet keletkeztet a tulajdonjog bejegyzésére [Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.609/2006/5.]. A legfrissebb joggyakorlat is követi ez az elvet: ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén mindaddig, amíg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés meg nem történik, a vevőnek kötelmi alapon, mégpedig a megkötött, de még be nem jegyzett szerződés alapján arra van igénye, hogy tulajdonjogának bejegyzését követelje, azaz kötelmi igénye áll fenn az ingatlan eladójaival szemben a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges bejegyzési engedély kiadására [Kúria Pfv.I.20.723/2012/4.].

III. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága

III.1.A nyilvántartási ügyben hozott bírósági ítélet *contra omnes* hatálya

A dologi jogi jogviszonyon alapuló ítélet *contra omnes* hatálya a jogviszony abszolút hatályának és nyilvánosságának elvén alapul. A régi Ptk. és a Ptk. sem tartalmazza a jogelmélet által axiómaként tételezett dologi jogi jogviszony természetét: annak abszolút szerkezetét. Ugyanakkor ezek az elvek együtt fejezik ki e jogviszonyok szerkezeti sajátosságát, vagyis, hogy – szemben a kötelmi jogviszonyokkal – a dologi jogviszonyokban egyedül a jogosult van konkrétan meghatározva, következésképpen a jogosulttal szemben mindenki más kötelezett, és tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amellyel a dologi jogból folyó jogosultságok gyakorlását akadályozhatja. A nyilvánosság elve a garanciája annak, hogy az abszolút szerkezetű jogviszony kötelezetti oldalán levő személyek ismerjék azon jogok fennállását, amely vonatkozásában őket a negatív kötelezettség terheli. A nyilvánosság elve ezért olyan nyilvántartások által valósul meg, amelyek lehetővé teszik, hogy az egyes személyeket megillető dologi jogok megismerhetők legyenek.

A Kúria elvi élel mutatott rá, hogy *az elbirtoklási idő elteltével az elbirtokló a tulajdonjogot ex lege – ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül – eredeti szerzőmóddal megszerzi ugyan, azonban a tulajdonjog dologi hatályt a bejegyzéssel nyer* [LB Kfv.IV.37.280/2003/3., 37.204/2006/7., 37.546/2001/4. döntések]. A tulajdonjogviszonynak a nyilvánossága ezért az ingatlan-nyilvántartás rendszerén keresztül érvényesül. Ennek joghatása pedig abban áll: a tulajdonossal szemben senki sem hivatkozhat arra, hogy a jog fennállásáról nem tudott (közhitelesség elve). Az Inyvtv. a közhitelesség elvén keresztül vélelmet állít fel arra vonatkozóan, hogy a bejegyzett jog fennáll és azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, ahogy azt az ingatlan-nyilvántartás feltünteti, illetve az ingatlanra vonatkozóan más jog, mint amit a nyilvántartás feltüntet, nem áll fenn.

III.2.Hozzáférési feltételek az ingatlan-nyilvántartáshoz és az ingatlan-nyilvántartási levéltár anyagához

Az Inyvtv. 4.§-a tartalmazta a nyilvánosság szabályait. E § (2) bekezdésében rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles másolatot kérhet. A tulajdoni lap tartalma - a (2a) bekezdésben foglaltakon túl, e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletben foglaltak szerinti - részadat-szolgáltatás formájában is megismerhető. Az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgált, vagy szolgálhat, a tulajdonosok jegyzéke (névmutató). Mindezek megismerhetők akkor is, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges. Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet és hiteles vagy nem hitelesített másolatot kérhet. Az Inyvtv. szabályozása helyébe 2014. március 15-étől a Ptk. rendelkezései léptek. Így a Ptk. 5:166.§-a az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága körében kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát - a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével - bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma - a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között - akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges. Az ingatlan természetben meghatározott részére

bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető akkor is, ha a tulajdoni lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.

a) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma tehát korlátozás nélkül megismerhető, azt ugyanis bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet. Ennek körében elsőként azt kell vizsgálni, hogy mely esetekben, milyen formájú és tartalmú döntésben lehet vagy kell korlátozni, vagy megtagadni ezt, különösen az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága és az ú.n. kutakodás kérdése tekintetében. A kérelem abban a részében nem biztosíthatott a felperes számára betekintési jogot, amely részt illetően iratok nem álltak rendelkezésre. Külön kell azonban kezelni az ingatlan-nyilvántartási levéltárban lévő dokumentumokban való „kutakodást”, ami fogalmilag nem iratbetekintés. Az egyes kisajátítási iratokba való betekintést, valamint a felperes kérelmének a harmadik személy részére vonatkozóan a perbeli városrészi ingatlanok adataiba való betekintésre a Legfelsőbb Bíróság [Pfv.IV.22.232/2009/9.] az Ltv. 27. § (1) bekezdését tartotta alkalmazandó jognak, mely úgy szól, hogy a közlevéltár a kérelmező által megadott – az azonosításhoz szükséges – információk alapján egyedi adatról tájékoztatást nyújt. A levéltár egyedi adatról köteles csak tájékoztatást adni, azokról is csak akkor, hogy ha a kérelmező megadja az azonosításhoz szükséges információkat. Ezen információkhoz azonban nem volt elegendő a felperes által a felperesi kérelemben megjelölt az a feltétel, hogy olyan, a perbeli városrészi ingatlanokról kér tájékoztatást, amelyek feltehetően az 1970-es években nagyanyja tulajdonában voltak.

Az Inytv., majd 2014. március 15-étől a Ptk. az Ltv.-hez képest speciálisnak tekinthető szabályt tartalmaz, amely szerint csak az Inytv.-ben meghatározottak szerint nyilvános az ingatlan-nyilvántartás. Az Inytv. 4. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül volt megismerhető. Az ingatlan-nyilvántartás egyéb tekintetben a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetve kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével volt megismerhető. Az Inytv. 4. § (3) bekezdésében felsorolt esetekben a felperesi kérelem

az ingatlan-nyilvántartás e részének megismerését szorgalmazta, és e körben a felperes jogosultsága örökös minőségének igazolásával nem volt elegendő abban az esetben, ha sem az örökgyó, sem ő nem szerepelt a megismerésre átadni kért okiratokban, illetőleg a tulajdonosok jegyzékében.

Az ügy egyébként több bírói fórumon tovább folytatódott, és már a Kúria finomította e tárgyú joggyakorlatát: a probléma magva, hogy az Inyvtv., illetve jelenleg a Ptk., a Ket. és az Ltv., sőt az Infotv. is tartalmaz olyan szabályokat, amelyek egy közigazgatási hatóság irat- és adatkezelését meghatározzák. További probléma, hogy az eltérő tárgyú és iratra vonatkozó betekintési, kutatási és tájékoztatási kérelmek tekintetében elfoglalt közigazgatási szervi álláspont ellen különböző jogorvoslatok vehetők igénybe [lásd még Ltv. 29. § (1)-(3) bekezdés], illetve az 1/2009. KJE határozat alapján ezekben az ügyekben a Kúria elvi élel foglalt állást abban a kérdésben, hogy a közigazgatási bíróságnak mindig vizsgálnia kell, hogy az ingatlanügyi hatóság megfelelő formában (határozat vagy végzés) rendelkezett-e a megismerési kérelemről. Bár az Inyvtv.-ből átkerültek a Ptk.-ba az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságát meghatározó szabályok, ebből egyelőre nem lehet olyan következtetést levonni, hogy ez a Ket. figyelembe vételét kizárná. Ezt azért kell hangsúlyozni, mert a közigazgatási bírói gyakorlat a Ket. 82. § (1)-(3) bekezdésének szabályait együtt értelmezte az Inyvtv. 4. §-ával, és ebből vezette le a megismerés törvényi kereteit. A Kúria kifejezetten utalt arra, hogy az Inyvtv. és az Inyvtv.vhr. pontosan meghatározza azt, hogy milyen típusú döntések tartoznak az ingatlan-nyilvántartási hatóság hatáskörébe, mikor, mely esetekben és milyen feltételek fennállása esetén hozhat döntést. Ezen ügykörébe tartozó döntést határozati formában kell meghoznia, minden egyéb kérdésben azonban az ingatlan-nyilvántartási hatóság - akárcsak a többi, Ket. szabályozási körébe tartozó közigazgatási hatóság – végzés formában dönt [Kúria Kfv.II.37.033/2012/4.].

Az együttes értelmezésből a közigazgatási esetjog azt a következtetést vonta le, hogy az ingatlanügyi hatóság a Ket. 82. § (3) bekezdésére figyelemmel hozhat az Inyvtv. 4. § (2) bekezdésében meghatározott hiteles és nem hiteles tulajdoni lap kiadásának – mint valamely tény, adat, jogosultság, vagy állapot igazolására kiállított okirat (hatósági bizonyítvány) kiadásának – megtagadásáról határozatot. Minden más iratba történő

betekintést - továbbá a tulajdoni lapba történő betekintést –, illetve más iratról másolat készítését (bele nem értve a tulajdoni lapot), iratbetekintési kérelemnek kell tekinteni – függetlenül attól, hogy folyamatban lévő vagy befejezett ügyről van-e szó, vagy azt harmadik személy kéri-e, illetve az másolat kérésre is kiterjed-e [Ket. 68. § (3) bekezdés, Ket. 69. § (5) bekezdés, Ket. 6. § (6) bekezdés]. Ha az iratbetekintés feltételei az Inyvtv. 4. §-ában foglalt eltérésekkel alkalmazott Ket. 69. § (1)-(3) bekezdése alapján nem állnak fenn, akkor azt a Ket. 69. § (4) bekezdése alapján fellebbezhető végzéssel kell elutasítani. Ha az iratbetekintést kérő kifejezetten a Ket. 69/A. § (1) bekezdése alapján kér betekintést, és a betekintés feltételei nem állnak fenn, mert például nem a Ket. 69/A. § (1) bekezdésében meghatározott iratra (döntésre) vonatkozik a kérelem, vagy törvény a döntés nyilvánosságát kifejezetten külön korlátozza vagy kizárja, akkor az egyszerű, nem fellebbezhető végzéssel utasítható el. Ha ezt követően az iratbetekintést kérő fél kifejezetten jogorvoslati jogot biztosító döntést kér, akkor azt az általános szabályok szerinti iratbetekintési kérelemként kell elbírálni. Ha kifejezett döntésre irányuló kérelmet nem tartalmaz a beadvány, akkor helyes eljárás a Ket. 28/C. §-a szerinti tájékoztatás, azonban ha ezt követően a fél döntésre irányuló kérelmet terjeszt elő ugyanazon tárgyban, azt irat betekintési kérelemként kell kezelni [Kúria Kfv.III.37.742/2011/4.; Kfv.III.37.741/2011/4., Kfv.III.37.821/2010/7.].

b) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalmát "bárki" megismerheti. A közigazgatási bírósági esetjog szerint a „bárki” fordulat éppen azt fejezi ki, hogy jogi státuszától függetlenül természetes és jogi személy, így akár egy költségvetési szerv is megismerheti a tulajdoni lap tartalmát [Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.334/2004/8.]. A Legfelsőbb Bíróság elvi ítéletben megfogalmazott mondanivalója, hogy az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, és az Inyvtv. akkor hatályos 4. § (2) bekezdése lehetővé teszi akár a felperesi költségvetési szerv részére is, hogy az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapról hiteles másolatot kérjen. A felperes kérelme nem csoportosított adatok szolgáltatására irányult, hanem tulajdoni lapok másolatának kiadását kérelmezte. Nem tartozott a földhivatal hatáskörébe annak vizsgálata, hogy a felperes a közfeladatának ellátását minként oldja meg, a külön törvény, vagyis a Tvtv. szabályainak értelmezésére nem jogosult, eljárásában az Inyvtv.-t kell alkalmaznia, amely nem korlátozta, hogy a

felperes kérelmezze tulajdoni lapok másolatának kiadását. Az Inytv. és az akkor hatályos Avtv. együttes értelmezéséből pedig az következett, hogy a tulajdoni lapok ily módon történő megküldése nem minősülhet adatvédelmi jogi szempontból tiltott adattovábbításnak, az adatkezelésre maga az Inytv. adott felhatalmazást. Másképpen tehát az Inytv. nyilvánossági szabályai miatt nem érvényesült az Avtv. szerinti adattovábbítási tilalom sem, hiszen azt az Inytv. megengedte. Nem eredményezhette a felperes tulajdoni lap másolat kiadására irányuló kérelmének hiánypótlás nélküli elutasítását az a körülmény sem, hogy a személyes díjmentesség feltételeit kérelme előterjesztésekor nem igazolta, hiszen az Inytv. hiánypótlási szabályai ezt az okot nem ismerték. A tulajdoni lap megismerhetősége korlátlanságának elismerése azonban nem volt töretlen, és a későbbi közigazgatási joggyakorlat az Inytv. és az Avtv. szabályainak együttes értelmezéséből arra jutott, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a nyilvánosság elve nem jelent korlátlan adatszolgáltatási, tulajdoni lap másolat kiadási kötelezettséget, nem jelenthet a nyilvánosság elve korlátlan adatbázis-építést, vagyis nem lehet a közhitelesség és a nyilvánosság alapelvét korlátlanul alkalmazni. Ez az ítélet már elsőbbséget adott az információs önrendelkezési jog érvényesülésének, figyelemmel volt az igénylő szerv (vízgazdálkodási társulat) közfeladat-ellátásának alternatív lehetőségére, valamint az Inytv. Avtv.-vel való összhangban való alkalmazását rögzítette [Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.332/2005/4.].

Az igazolt igény fennállása fontos, mely vonatkozásban a jogosultság létének megállapításához nem elegendő az ügyfél akár ügyvéd által is ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozata, hanem olyan rendelkezés szükséges, mely alapján már egy külső – nem érdekelt féltől – származó irat tartalma támasztja alá a jogosultság/kötelezettség fennállását, illetve a jogérvényesítési szándék realizált voltát. Ennek fényében igazolásként elfogadható a bírósági érkeztetéssel ellátott keresetlevél, idéző végzés, más hatóság határozata, hatóságként eljáró szerv – pl.: végrehajtó – hivatalos levele, megkeresése. A közigazgatási gyakorlat körében kiemelhetjük, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a második értelmezési vonalat emelte be jogalkalmazói tevékenységébe, következetesen kiállva az igazolt igény szükségessége

mellett, tudva és érzékelve az ezzel ellentétes jogalkalmazói eljárásrendeket is. Ebben a kérdésben bírósági gyakorlat eddig még nem alakult ki, érdemi jogorvoslatok benyújtásának hiányában.

IV. Ingatlan-nyilvántartás közhitelessége

A nyilvánosság elve az okirati elv, a bejegyzési elv és a rangsor elve mellett az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének az elve az, amit bővebben szükséges vázolni a joggyakorlat elemzése körében. A közhitelesség elvével kapcsolatos szabályozást a Ptk. 5:171-177. §-ai tartalmazzák. Általánosságban a Ptk. 5:171. §-ának (1) és (2) bekezdése határozza meg az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalmát. E szakasz (1) bekezdése szerint ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdésben foglaltak megfelelően irányadók az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.

A közhitelesség úgynevezett quasi vélelem, amely nem áll fenn, ha törvény kizárja érvényesülését, így például a zálogjognál, ha valaki hatósági határozattal vagy jogszabály erejénél fogva szerez dologi jogosultságot.

A bírói gyakorlat az Inytv.-nek a Ptk. hatálybalépése előtti érvényesülése időszakában alakult ki. Az Inytv. 5. §-ának Ptk.-ba való emelése, annak szövegén lényegi változtatásokat nem eszközölt, ezért a korábbi gyakorlat áttekintését a Ptk. 2014. március 15-ei hatályba lépését követően is relevánsnak tekinthetjük.

IV.1. A jóhiszemű szerző védelmének kérdése

A közhitelesség elvéből következő védelem a jóhiszemű szerzőt illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző jóhiszeműségéről a Ptk. 5:172. §-a rendelkezik.

a) Az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltérhet az ingatlan valóságos jogi helyzetétől. A közhitelesség elvéből következő védelem csak a jóhiszemű szerzőt illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a jellemzőjét, hogy a félnek az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem kell tudnia, és arról nem is tud. Ezzel ellentétben nem jóhiszemű az a szerző, aki

abban bízunk, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben előnyösebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés [LB Pf.I.21.545/2008/7.]. A közhitelességhez kapcsolódó bizalmi elv kizárólag a visszterhesen az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva szerződést kötő felet védi [LB Pfv.I.21.869/2008/10.]. A forgalom biztonsága érdekében az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben a közhitelesség elve érvényesül, de csak jóhiszemű és visszterhes szerző esetén. Ebből az következik, hogy ha az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot. Ide tartozik az elbirtoklás, vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés is. Ha a jóhiszemű szerző jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy kérelme rangsorban megelőzi az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy szerzett jogát, ez utóbbi ezt a jogot a jóhiszemű szerzővel szemben nem érvényesítheti. Erre utal a Ptk. 5:175. § (1) bekezdése és a Ptk 5:174. § (1) bekezdése.

b) Vita esetén a jóhiszeműség vizsgálata polgári perre tartozó kérdés. Sem az ingatlanügyi hatóság, sem a közigazgatási bíróság a jóhiszeműség kérdésével kapcsolatban bizonyítási eljárást nem folytathat le. Ebből következően a hatóság nem kerülhet abba a helyzetbe, hogy a jóhiszeműség kérdésében vizsgálódhasson, így ezzel a kérdéssel kapcsolatban közigazgatási per sem merülhet fel. A jóhiszeműséget illetően polgári perbeli jogesetek említhetők. A teljesség kedvéért szükséges néhány ilyen határozat rövid ismertetése. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű szerzővel szemben. E jogszabály alapja a közhitelességhez kapcsolódó bizalmi elv, amely áttörve a *nemo plus juris* elvet védi azokat, akik visszterhesen az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva kötöttek szerződést. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve a nem jóhiszeműen szerzővel szemben érvényesítheti. Ha ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlant átruházza, és a jóhiszemű szerző tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jogának

bejegyzésére a lehetetlen szolgáltatásra irányuló jogügylet érvénytelensége ellenére már nem kerülhet sor [LB Pfv.E.21.351/2005/2. - hatósági határozat, LB Pfv.I.21.176/2007/4. - ráépítés]. A bírói gyakorlat ezt az elvet irányadónak tekinti az öröklésre és a házassági vagyonközösségre is [LB Pfv.I.21.176/2007/4.; Pfv.II.22.526/2002/6.]. Ugyanígy ha az elbirtokló tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba, azzal az ellenérték fejében tulajdonjogot szerző féllel szemben nem hivatkozhat az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésére, akinek jogszerzése jóhiszemű volt [LB Pfv.I.20.765/2005/7.]. Az örökösök, akik a törvény erejénél fogva ipso iure szereztek volna tulajdonjogot az ingatlanra, s mint ilyenek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként kérhették volna tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, igényüket nem érvényesíthetik megalapozottan (mert kizárt az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogot szerző személy jogérvényesítése a tulajdonszerzést követően) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ha a szerzők jóhiszemű jogszerzéséhez polgári perben rendelkezésre álló adatok szerint kétség nem férhet, és ugyanez állapítható meg az ügyleti jogelődök tulajdonszerzésével kapcsolatban is, az örökösök az igényük érvényesítésével végleg elkéstek [Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.444/2006/3.]. Így a Ptk. 5:175. §-ába foglalt előírás alapja az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez kapcsolódó bizalmi elv, ami védi azokat, akik visszterhesen az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, a bejegyzett tulajdonostól megszerezték az ingatlan tulajdonjogát. Abban az esetben tehát, ha az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos késlekedik megszerzett tulajdonjogának bejegyzésével, számolnia kell azzal, hogy tulajdonjoga elenyészik, ha dologi jogi igényét nem érvényesítette a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal szemben. Az e tulajdonostól jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző, bejegyzett vagy őt a rangsorban megelőző új tulajdonos ellen alappal már nem érvényesítheti igényeit. A Ptk.-ba foglalt, ezáltal kötelező erejű tilalom érvényesül tehát a jóhiszemű szerző javára (LB Pfv.I.21.176/2007/4.).

c) A Ptk. 5:175.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy vagy az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezhető tény jogosultja a szerzett jogát, illetve a feljegyezhető tény nem érvényesítheti az ingatlan-

nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszemű szerzővel szemben. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége azt jelenti, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket a nyilvántartás feltüntet, csakugyan megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének erősítését szolgálja az az általános szabály, hogyha az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző személy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. A Ptk. a pozitív jogvédelmi szabály mellett a negatív jogvédelmi szabályt is kiterjeszti a széljegyzett igényre is. A negatív jogvédelmi szabályt a Ptk. azért nem terjeszti ki közvetlenül a törölt jogra és tényre, mert az – törlés esetén is – lehet még oly módon vitatott, hogy arra a jogvédelmet kiterjeszteni nem indokolt (pl. a bejegyzési kérelem elutasításának, jogorvoslatok tényének feljegyzésekor) [a Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft. Budapest, 2013. 497-498. oldal].

IV.2. A közhitelesség jogvédelmi hatásának hiánya

Az Inyvtv. 2. § (1) bekezdése egyebek mellett kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait. Az Inyvtv. 14. §-a tartalmazza az ingatlan adatait, a 15. §-a a jogosultak adatait.

a) A Ptk. 5:173. §-a szól az ingatlan-nyilvántartás teljességéről. E § (1) bekezdése szerint az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A (2) bekezdés értelmében az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn. Az idézett rendelkezés jogokról és tényekről szól, az ingatlan-nyilvántartási adatokra nem

vonatkozik. A Ptk. 5:171. §-ába foglalt általános szabály és az 5:174. §-ának rendelkezése már ismertetésre került. E jogokhoz és tényekhez a közhitelesség elvének védelme járul. Nem részesülnek ilyen védelemben ugyanakkor az ingatlan adatai. A fentiek szerint a közhitelesség nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartás (dologi) adataira, és személyi adataira. Csak a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények hiteles tanúsítását jelenti a közhitelesség. Az adatok tekintetében az ingatlan-nyilvántartás csak az adatok helyességét támasztja alá. Mivel közhitelesség csak a bejegyzett jogokra és a feljegyzett tényekre vonatkozik, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben bizonyításnak van helye, és a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, a valósággal egyezőségét vitatja [LB Kfv.IV.37.184/2007/6.]. Az adatok esetében tehát az úgynevezett quasi vélelem sem érvényesül.

b) A bejegyzés és a feljegyzés kijavítható. A közhitelesség elve nem akadályozza annak, hogy ha egy ingatlant felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba terheli, azt a hatóság – akár hivatalból is kijavíthassa [Kúria Kfv.II.37.691/2012/4. és újabb határozatok]. Itt kell megjegyezni, hogy a Fttv. rendelkezéseit a 2015. évi XLIV. törvény módosította. Ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett és a kijavítás vagy a kiegészítés az ő jogát sértene, a jogra és tényre vonatkozó kijavításnak vagy kiegészítésnek akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárult. (Ptk. 5:186. §) A bejegyzés kijavítása nem azonos az ingatlan adatainak kijavításával, utóbbihoz ugyanis nem szükséges a harmadik személy hozzájárulása. Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba megállapítása esetén a kijavításra irányuló eljárásban nincs szükség az eljárásba bevont ingatlanok jogosultjainak hozzájáruló nyilatkozatára. Amennyiben azonban a kijavítás ellentétes a fennálló birtoklási viszonyokkal, úgy a kijavítás a természetbeni határvonalat nem változtathatja meg, arra csak a kiigazítással érintett szomszédos földrészlet tulajdonosának hozzájárulása esetén jogerős közigazgatási határozat, vagy bírósági ítélet alapján van lehetőség. A szomszédos ingatlanok közös határvonalával kapcsolatos kiigazítási igény – az ellenérdekű fél egyetértésének hiányában – ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem, csak polgári peres eljárásban rendezhető. A felperesi érdeksérelmet ilyen esetekben az

ingatlan határával, mint a tulajdonosi jogok gyakorlásának terjedelmével kapcsolatos vita, önmagában megalapozza [Kúria, Pfv.I.20.093/2014.].

c) A térképezési hiba kijavításáról korábban az FVM rendelet tartalmazott előírásokat. Jelenleg erről az Fttv. mellett a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 13. §-a és az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 56-58. §-ai tartalmazzak szabályokat. E rendelkezésekkel kapcsolatosan a joggyakorlat az idézett jogesetekben közölt gyakorlattal megegyezik. Ha a bíróság a kijavítás iránti perben megállapította, hogy a közigazgatási eljárásban lefolytatott bizonyítás alapján térképezési hiba nem áll fenn, a térképezési földmérési hiba földhivatali eljárásban nem javítható ki. Ugyancsak nem javítható ki a térképezési hiba, ha az birtoklási viszonyokat és a kialakult természetbeni állapotot érintené. Ebben az esetben a vita eldöntésére polgári bíróságnak van hatásköre, a földhivatala kijavításról nem rendelkezhet [Kúria, Kfv.II.37.761/2013.]. A közhitelesség elvét nem sérti az, ha a tévesen bejegyzett, területszámítási hibával terhelt adatot a hatóság az eredeti kataszteri térképnek megfelelő állapot szerint állítja vissza és ennek megfelelően tünteti fel az egyes ingatlanok területméretét, ezáltal az ingatlan-nyilvántartás nem a téves, hibás adatot tartalmazza [Kúria Kfv.II.37.691/2012/4.]. A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása nem érintheti, és nem változtathatja meg a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat. Ilyen körülmények között annak sincs jelentősége, hogy a perbeni ingatlanokat nagyobb területnagyságra figyelemmel vásárolták meg, a kijavításnak a területnagyságot illetően ez nem képezi akadályát. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége ugyanis kizárólag a bejegyzett jogokhoz, és a feljegyzett tényekhez fűződik, míg az ingatlan térmértéke az ingatlan adataira tartozó kérdés, ami nem közhiteles. Az ingatlanügyi hatóság tehát ezzel az eljárásával nem tulajdonjogot von el, hanem az ingatlan nem közhiteles adatát helyesbíti [LB Kfv.IV.37.238/2007/3.].

d) Az Inytv. 27. § (1) bekezdése szerint az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult nevének (cégnevének) és lakcímének (székhelyének

vagy telephelyének) a megváltozását az ingatlanügyi hatóság az érdekelt bejelentése vagy megkeresése alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba. Ehhez a (3) bekezdés bejelentési kötelezettséget társít, ideértve a művelési ág változását is. Az Inyvtv. 28. § (1) bekezdése szerint az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A 27. § (2) bekezdésében meghatározott változásokat az ingatlanügyi hatóság bejelentés és a bejelentés során csatolt, az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz alapján vezeti át. A nyilvántartott adatoknak a tényleges állapottal való egyezőségét az ingatlanügyi hatóság hivatalból is ellenőrizheti. Bejelentés hiányában, de az (1) bekezdésben foglaltak alapulvételével is átvezeti az ingatlanügyi hatóság azt a változást, amelyről ellenőrzése során vagy hivatalból tudomást szerez. A művelési ág változásáról történő bejelentésre előírt határidő nem jogvesztő jellegű, a művelési ág megváltozásának átvezetését a tulajdonos bármikor kérheti [Kúria Kfv.IV.37.424/2011/4.]. Nem tekinthető jogszabálysértőnek tehát a földhivatal eljárása akkor, amikor a változás átvezetése előtt nem szerezték be a természetvédelmi hatóság engedélyét helyi védelem alatt álló szőlő esetén, hanem a hatósági engedély nélkül végrehajtott művelési ág változást (gyümölcsös) a helyszíni ellenőrzést követően a természetbeni állapottal egyezően átvezették. Így kétségtelen volt, hogy hatósági engedély szükséges a termőföld művelési ágának megváltoztatásához, de jogszerűen járt el a földhivatal, amikor az engedély nélküli változást átvezette az ingatlan-nyilvántartásba, majd a változás átvezetése után értesítette az engedély nélküli művelési ág változása esetén eljáró, hatáskörrel rendelkező szervet. Így bár a művelési ág megváltoztatásához valóban hatósági engedély volt szükséges, az ingatlan-nyilvántartási változást azonban a természetbeni állapotnak megfelelően kell nyilvántartani, abban az esetben is, ha azt engedély nélkül hajtották végre [Kúria Kfv.IV.37.424/2011/4.]. A terület művelési ágának megfelelő állapot megszüntetése, a terület felszántása megszünteti az ingatlan korábbi művelési ág jellegét. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adat deklarálja az ingatlan művelési ágát, annak természetbeni változása esetén van helye ellenbizonyításnak. Nincs a

bejegyzésnek olyan konstitutív hatálya, amely kizárja a természetbeni állapot változását, a változás vizsgálatát. A természetbeni állapotnak megfelelően kérhető a művelési ág megállapítása, bejegyzése, annak természetbeni változása kihat a művelési ágra alapítható igényekre is [LB Kfv.II.39.169/2006/7.]. Ennek egyik következménye az is, hogy ha az ingatlan-nyilvántartás szerinti bejegyzett művelési ág eltér a természetbeni állapottól, és ennek átvezettetését az arra jogosult elmulasztotta, a kisajátítás során a tényleges, természetbeni állapot szerint kell megállapítani az ingatlan forgalmi értékét, a kártalanítás összegét [LB Kfv.II.39.169/2006/7.].

e) A fenti elvi tételekhez képest kivételesnek tűnhet a Legfelsőbb Bíróság azon ítélete, amely a helyrajzi szám közhitelességét mondta ki. A rendeleti úton történő műemlékké nyilvánítás az ingatlan helyrajzi számára támaszkodott. A kérdés az volt, hogy a folyamatban lévő telekmegosztás miatt az új helyrajzi szám miatt az ingatlanon történő bontás tilalma (s így az örökségvédelmi bírság kiszabhatósága) még ugyanarra az ingatlanra vonatkozott-e. A Legfelsőbb Bíróság az Inyvtv. 2. § és 14. §-ára alapozva úgy döntött, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége az ingatlan-nyilvántartás adatai tekintetében is fennáll, azzal, hogy a közhitelességre vonatkozó szabályozás értelmében az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok hitelességét, valósággal egyezőségét vitatja. A közhitelesség ebben az esetben azonban csak a közhitelesség bizonyító erejét jelentette, vagyis azt, hogy az állami szerv (a miniszter) az eljárása során köteles volt az ingatlan-nyilvántartás adatát használni, a jogvédelmi hatás azonban nem érvényesült.

f) A Ptk. 5:171. § (1) bekezdése a jogok, tények és adatok közhitelességi természetének különbségét tartalmazza: ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A Ptk. 5:177. § (1)-(3) bekezdése az ingatlan-nyilvántartási adatok „irányadó jellegéről” szól. Ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni [Inyvtv. 2. § (3) bekezdés]. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét vitatja. Ha az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett,

valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján számított, jogszabály szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor ez utóbbi az irányadó.

V. A rangsor elve, a rangsor és a ranghely

V.1. A rangsor előkérdése: a széljegy(zés) fogalma

a) A Ptk. 5:180. §-a szól a rangsor és a ranghely szabályairól. E szakasz (1) bekezdése szerint ranghelyet olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A (2) bekezdés szerint azok a jogok, amelyek bejegyzésének hatálya ugyanazon időpontban kezdődik, azonos ranghelyen állnak. A (3) bekezdés kimondja, hogy az azonos napon érkezett kérelmek bejegyzésének sorrendjét, a bejegyzések és a feljegyzések hatályosulásának ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének, kiállításának vagy - ha az okirat alapján való bejegyzéshez ellenjegyzés szükséges - ellenjegyzésének időpontja határozza meg.

b) Az Inyvtv. 48. § (1)-(3) bekezdése szerint a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. A széljegyzésben a széljegyzett beadvány tartalmára röviden utalni kell. A tulajdoni lapon feltüntetett széljegy a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja. A tulajdoni lap tartalmát érintő változás, illetve a változás átvezetésére irányuló kérelem elutasításának bejegyzése után a széljegyet törölni kell. Állandó közigazgatási bírói gyakorlat, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyzése nem jelenti egyben a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem teljesítését [Kúria Kfv.II.37.799/2013.].

c) A polgári bírói gyakorlatban megfogalmazott elvi tétel szerint nyilvántartott jog alatt a meglévő vagy a törölt jogot kell érteni, egy széljegyzett kérelem azonban nem tekinthető ilyennek [Föv.Ít. 5.Pf.20.270/2005/3.; 5.Pf.21.858/2010/5.]. Így az Inyvtv. szerinti törlési kereset csak az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jog törlése iránt indítható, a széljegy esetében a bejegyzésről határozat még nem született [LB Pfv.VI.21.098/2008/8., Föv.Ít. 9.Pf.20.578/2008/4.]. A széljegy csak az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, de nem nyilvántartott jog [Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI.15.) PK vélemény]. A bejegyzéssel szemben a széljegyzésnek nincs

jogkeletkeztető hatása, ezért a tulajdonos változás bejegyzéséig az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem történik meg, ennél fogva a széljegyzés valójában az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja [Inytv. 48. § (2) bekezdése], ha azonban a kérelmet visszavonják, a kérelem elintézésére sem kerül sor [Föv.Ít. 7.Pf.21.307/2009/9.]. A széljegyzés feltétele a bejegyzés iránti kérelem benyújtása az ingatlanügyi hatósághoz. Minthogy a széljegy nem bejegyzett jog, az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak, mint közigazgatási hatósági eljárásnak a széljegyzés nem érdemi aktusa.

V.2. A ranghely-alapításra alkalmas kérelem fogalma: a bejegyzés alapjául szolgáló és a bejegyzésre alkalmas okirat

a) A vizsgált eseti döntésekben írtak szerint a jogértelmezés egyértelmű, és problémát nem vet fel, ugyanis egyrészt a kérelmeket a hatóság a beérkezésük sorrendjében intézi, nem foghat helyt olyan kérelem, amelyhez a bejegyzésre alkalmas okiratot nem csatolták [Kfv.III.37.032/2013/5., Kfv.III.37.076/2013/6.], másrészt pedig a bejegyzési kérelem Inytv. 40. §-a szerinti elutasítása esetén (a hiányok pótlása felhívás ellenére elmarad) a beadvány nem tartja meg eredeti rangsorát [Kúria Kfv.III.37.297/2011/6., Kfv.II.37.701/2013/4.].

b) A Kúria arra is rámutatott, hogy a jogelőd tulajdonszerzésének időpontjára visszamenőlegesen nem lehet a tulajdonszerzést bejegyezni, mert a tulajdonszerzés időpontja az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásának időpontja. A jogvédelmi hatás érvényesülése miatt a Ptk. 5:178. §-ának (5) bekezdése értelmében a jogváltozás a bejegyzéssel jön létre. Ennél fogva nem alakulhat ki olyan, a korábban érvényesülő joggyakorlatban ismert állapot, ami a bejegyzés és a határozat jogerőre emelkedése közötti időszakra függő jogi helyzetet teremtett. Kérdéses az is, hogy van-e ranghelyet teremtő jogi jelentősége a benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem iktatási napjának akkor, ha ahhoz mellékeltek ugyan a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, de annak alapján a bejegyzésnek egyéb okból nem volt helye. Az Inytv. 7. § (1) bekezdésének második mondata rendezte ezt a kérdést, amikor kimondja, hogy ranghelyet csak olyan

kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

c) Ha az okirat bejegyzésre/feljegyzésre alkalmatlan, nem szolgálhat a bejegyzés/feljegyzés alapjául. Az „alapjául szolgáló” és az „alkalmas” kifejezések között a ranghely és rangsor teremtő képesség tekintetében tehát nincs érdemi különbség. A Ptk. 5:180. §-ának (1) bekezdése is úgy rendelkezik, hogy a ranghelyet olyan kérelemre lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése utolsó mondata értelmében a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni. Az ilyen okiratok alatt azokat kell érteni, amelyek a célzott joghatás kiváltására, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre egyáltalán nem alkalmasak, mert más hatóságra tartozó kérelemre vonatkoznak, vagy egyéb okból elintézésük nem lehetséges. Az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése más esetről rendelkezik. Arról, amikor felhívás ellenére nem pótolták határidőben azokat a hiányosságokat, ami miatt a változás nem jegyezhető be. Ilyenkor el kell utasítani a kérelmet, ami azt is jelenti, hogy ezzel a kérelemmel sem alapítottak ranghelyet. [Kúria Kfv.III.37.053/2014., Kúria Kfv.III.37.029/2012.]

V.3. Az iktatás, a széljegy és a rangsor nyilvántartási összefüggése. A bejegyzés visszamenőleges hatályának kérdése

a) Az Inyvtv. 7. § (1) bekezdés első mondata értelmében az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdésének első mondata úgy rendelkezik, hogy a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára az Inyvtv. 7. § (1) bekezdésében meghatározott időpont az irányadó. A közigazgatási felülvizsgálati bíróság abból indult ki, hogy az ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb, feltétlen érvényesülést követelő alapelve a rangsor elve, melynek részletes szabályait az Inyvtv. 7. §-a rendezi. Ennek értelmében pedig nem a beadvány érkezése, hanem annak iktatása

keletkeztet ranghelyet. Hiába veszi át a földhivatal az iratot tartalmazó borítékot, ha annak felbontása és az irat iktatása csak később történik meg, ranghelyet csak az iktatás napján kaphat, ilyen ranghellyel történhet meg az ügyintézés. A bejegyzés iránti kérelem iktatásának dátuma határozza meg a bejegyzés ranghelyét és ezzel a rangsorát. A tulajdoni lapon feltüntetett széljegynek elsősorban a kérelmek elbírálásának ranghelye – illetve a bejegyzések rangsora – miatt van kiemelkedő jelentősége [Föv. Ítélet tábla 13.Gf.40.646/2011/8.].

b) Más szempontok jelentkeznek a törlési perekkel kapcsolatban. A bejegyzési eljárás ugyanis különböző okokból akár jelentősen is elhúzódhat, sőt előfordulhat az is, hogy annak időtartalma eléri a három évet. Ebben az esetben pedig, ha a három évet a kérelem iktatása időpontjától számítanánk, a törlési per megindítására jogosult személy jogérvényesítési lehetőség nélkül maradna, hiszen az erre nyitva álló határidő anélkül telne el, hogy egyáltalán megnyílt volna [3/2010. (XII.6.) PK. vélemény].

c) Az Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.541/2009/7. számú ítéletében kimondta, hogy egyidejűleg érkezettnek kell tekinteni azokat a földhivatali beadványokat, amelyek ugyanazon a napon kerültek benyújtásra (postán egyszerre érkeztek, egyszerre kézbesítették, gyűjtőszekrényből egyszerre vették ki) és a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezési ideje is megegyezik. A beadványok adminisztratív azonosítását, megkülönböztetését szolgáló iktatószám sorrendet ebben az esetben nem állít fel. Az egyidejű és ellentétes tartalmú kérelmeket nem lehet egymásra tekintettel elbírálni, az ellentmondás feloldása a polgári bíróság feladata.

d) Az Inytv. 44. § (1) bekezdésének második mondata szerint a bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára, valamint az azonos napon érkezett beadványok érkezésének sorrendjére a bejegyzések ranghelyére a Ptk.-nak a rangsor elvére, a rangsorra és a ranghelyre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak az azonos napon érkezett beadványokra vonatkozó eltérésekkel a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. A Legfelsőbb Bíróság a Kfv.IV.37.136/2007/4.

számú ítéletéből is következően arra a következtetésre jutott, hogy a változást elrendelő földhivatali határozat hatálya a kérelem benyújtására visszamenőleges hatályú.

e) A bejegyzés visszamenőlegességének elve meghatározó a későbbi ranghelyet fogó kérelmek elintézésében. Így egy 1993-ban eladott ingatlan vonatkozásában 1993-ban benyújtott, de elintézetlen kérelem esetén, a 2002-ben ismételten eladott ingatlanra vonatkozó kérelem esetén a rangsorban előbb álló kérelmező beadványával kapcsolatban kell először dönteni, így pedig ha tulajdonos-változás történik e kérelem elintézésével a bejegyzés visszaható hatálya folytán az ingatlannak nem a szerződésben szereplő eladó a tulajdonosa, akitől ekként tulajdonjog sem szerezhető, így a rangsorban később álló kérelmet el kell utasítani az Inyvtv. 49. § (1) bekezdése szerint [LB Kfv.III.37.621/2009/3.].

A Ptk. hatálybalépésével az Inyvtv. és a Ptk. rendelkezései együttesen alkalmazandók az Inyvtv. 44. § (1) bekezdés második mondatának utaló szabálya folytán. Eszerint a bejegyzéshez fűződő joghatály beálltára a Ptk.-nak a rangsor elvére, a rangsorra és a ranghelyre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak a bejegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. Ezt az időpontot a Ptk. 5:178. § (4) bekezdése és 179. § (3) bekezdése egyértelműen rögzíti.

VI. Az okirati elv, nyilvántartási közbenső intézkedések

VI.1. Általános kérdések

Az okirati elv az ingatlan-nyilvántartás egyik általános érvényű követelménye, tétele. Az okirati elv a törvényesség, az ingatlanforgalom biztonsága érvényesülését szolgálja, megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni, tényt feljegyezni, adatra vonatkozó átvezetést megtenni csak érvényes okirat alapján lehet. Az okiratok körébe értendő a hatóság vagy bíróság jogerős határozata. Az a tény, hogy bejegyzésre, feljegyzésre, adatátvezetésre csak megfelelő tartalmú okirat alapján kerülhet sor növeli a közhitelességet, a közbizalmat.

a) A bejegyzésnek az okiratok hiányossága (bejegyzésre alkalmatlansága) miatt számos akadálya lehet. A legfőbb bírói fórum foglalkozott azzal, hogy milyen okirat alapján nem lehet a jogbejegyzést elvégezni, hogyan kell értelmezni a nyilvánvalóan érvénytelen okirat fogalmát. Vételi jogot engedő megállapodás alapján a vételi jog jogosultja által előterjesztett bejegyzési kérelem elutasítását jogszerűnek minősítette a felülvizsgálati bíróság, mert az okirat helytelen ügyletkötői megnevezést tartalmazott, mivel ebben az esetben nem eladó-vevő, hanem vételi jogot engedő és vételi jog jogosultja kötött szerződést [Kfv.III.37.306/2013/4.] Az ingatlan apportálást követő tulajdonjog bejegyzési kérelem ügyében kimondta a Kúria, hogy a kérelem nem minden mellékletének kell bejegyzésre alkalmas okiratnak lennie, de a jogváltozást tükröző taggyűlési jegyzőkönyvnek, mint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell - az Inytv. alaki előírásai szerint - a társaság tagjainak és az ügyvédnek az aláírását [Kfv.III.37.395/2013/3., Kfv.III.37.580/2013/6.] A Kfv.III.37.220/2012/4. számú eseti döntés törvényesnek ítélte a bejegyzési kérelem elutasítását amiatt, mert a felperesek olyan adásvételi szerződés alapján kérték a jogváltozás átvezetését, amely a nyilvántartásban jogosultként szereplő személy nyilatkozatát nem tartalmazta, helyette az örökösei kötötték meg az adásvételi szerződést, ezért a kérelem teljesítése ellentétes az Inytv. 49.§ (1) bekezdésében foglaltakkal. Szintén ide tartozik a társasági szerződés vagy a taggyűlési jegyzőkönyv önmagában bejegyzésre alkalmas voltának vizsgálata,

ahol a Kúriának arról kellett döntést hozni, hogy bejegyzésre alkalmas okirat hiányában az ingatlan-nyilvántartásba eszközölhető-e tulajdonjog bejegyzése. A kérdés elbírálásánál az Inyvtv. 32. § (2) bekezdésének f) pontját kell alkalmazni. Eszerint a belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá a több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látja el. [Kfv.III.37.580/2013/6.] Más ügyben felmerült, hogy a becsatolt okiratok mindegyikének meg kell-e felelnie az idézett törvényi feltételnek. Valóban, a kérelem nem minden mellékletének kell bejegyzésre alkalmas okiratnak lennie, de egy olyan okiratot kellett volna a kérelemhez csatolni, amely az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas. Ilyen okiratot a felperes (bár állította, hogy van ilyen, azt meg nem jelölve) nem csatolt a kérelemhez. A kérelemhez csatolt társasági szerződés nem volt bejegyzésre alkalmas okiratnak tekinthető, ugyanígy a tőkeemelésről rendelkező taggyűlési jegyzőkönyvet dokumentáló taggyűlési jegyzőkönyv sem. Az a körülmény, hogy mindezek alapján a cégbíróság a saját eljárására vonatkozó jogszabályok alapján megfelelő intézkedéseket tehet, nem jelenti azt, hogy egyúttal ezek az okiratok megfeleltek az Inyvtv. idézett rendelkezésének is. [ügyvéd és tagok aláírásának hiánya -Kfv.III.37.395/2013/3.]

b) A bejegyzésre alkalmas okiraton az aláíróknak olvashatóan kell megjelölniük a nevüket és az ügyletkötői minőséget is [Kfv.III.37.335/2013/4.] Az okirat aláírására vonatkozó szabályok a jogi személy nevében eljáró természetes személyre is vonatkoznak, ezért az okiratnak tartalmaznia kell az olvasható nevüket is. [Kfv.II.37.727/2013/6., EBH.2004/1175, EBH 2005.1273]

c) Az okiratnak kifejezetten és egyértelműen tartalmaznia kell a jogszerzés jogcímét, nem várható el a hatóságtól, hogy a szerződés tartalmából következtessen arra [Kfv.III.37.029/2012/4.]

d) A magánokirat csak akkor szolgálhat bejegyzés alapjául, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje [Kfv.III.37.713/2013/14.]

e) Külföldi magánokiratban kiállított meghatalmazás esetében a diplomáciai felülhitelesítésen túl az okiratot az ügyvédnek ellenjegyzéssel kell ellátni, e nélkül az okirat bejegyzésre alkalmatlan [Kfv.II.37.680/2013/8.] Magyarul nem beszélő (holland) szerződő fél nem minősül írni vagy olvasni képtelen személynek, ezért nem kell közokiratba foglalni az adásvételi szerződést [Kfv.II.37.334/2013/5.]

f) A haszonélvezeti jog alapítását és az ingatlan tulajdonosának bejegyzéshez való hozzájáruló nyilatkozatát nélkülöző szerződés nem alkalmas okirat a haszonélvezeti jog bejegyzésére, a kérelmet el kell utasítani. (Kfv.II.37.588/2014/7., ugyanezen álláspont jelenik meg a Kfv. III. 37.101/2006., Kfv.IV.37.214/2004/7., KGD 2011.20., EBH 2010.2281) Ez a jogértelmezés a ma is hatályos Inyvtv. 32.§-án [e szakasz (1) bekezdés d, e, f, pontjain] alapul. Továbbá figyelembe veszi, hogy a haszonélvezeti jog alapulhat szerződésen, jogszabályon, bírósági/hatósági határozaton, az lehet ingyenes vagy visszterhes, és a szerződésnek tartalmaznia kell a haszonélvezet terjedelmét, ellenértékét, a feleknek a haszonélvezet alapítására vonatkozó egyező akaratnyilvánítását. A haszonélvezeti jog bejegyzéséhez a tulajdonos hozzájárulására, míg a tulajdonjog bejegyzéséhez az eladók hozzájárulására van szükség, így a külön-külön megtett nyilatkozat hiányában a jog(ok) bejegyzésére nem kerülhet sor.

g) A Kfv.II.37.341/2013/11. számú ügyben a Kúria arra a kérdésre adott választ, hogy a benyújtott okiratnak a benyújtáskor hatályos szabályok szerinti alaki követelménynek kell megfelelnie. A felperesek még ügyvédi ellenjegyzés nélkül kötöttek ajándékozási szerződést, majd évekkel később ez alapján kérték a tulajdonjoguk bejegyzését. Az okirat aláírásakor még nem volt követelmény az ügyvédi ellenjegyzés, azonban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem előterjesztésekor már igen. A Kúria törvényesnek találta az ellenjegyzés hiánya miatt a kérelem elutasítását.

h) A Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.555/2011/7. számú ügyben kifejtett elvi álláspontja abban összegezhető, hogy a nyilatkozat-tételre való írásbeli felszólítás átvételét igazoló

irat /tértivevény/ nem bejegyzés alapjául szolgáló okirat, csupán bejegyzéshez szükséges irat, ezért arra az Inyvtv. 29. §-a szerinti formai követelmények nem irányadóak, következésképpen a tértivevények másolatban csatolása az Inyvtv. 8. §-ába és 26. § (6) bekezdésébe sem ütközhet. Ez az álláspont azonban már meghaladottá vált, mivel a az Inyvtv. vhr. 2013. január 1-től hatályos 126/B. §-a akként rendelkezik, hogy ha törvény, kormányrendelet, vagy e rendelet eltérően nem rendelkezik az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges okiratokat, igazolásokat és nyilatkozatokat eredetben vagy közjegyző által hitelesített másolatban kell benyújtani.

VI.2.Az ügyvédi ellenjegyzés érvényességi kellei

a) Gyakorlati jelentősége miatt külön problémacsoportot jelent az ügyvédi ellenjegyzés kérdése, amely szorosan kapcsolódik a nyilvánvaló érvénytelenség és a kérelemhez kötöttség eljárási kérdéseivel is. Kiindulópont, hogy az Inyvtv. 15. § (2) bekezdése még úgy rendelkezett, hogy a tulajdonjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek – egyebek mellett - ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Az Inyvtv. 91. § (1) bekezdése szerint az Inyvtv. 2000. január 1-jén lépett hatályba, a már folyamatban lévő eljárásokat azonban a korábbi rendelkezések szerint kellett befejezni. Az Inyvtv. – jogszabály-módosítással a hatályba lépése óta a mai napig nem érintett – 32. § (4) bekezdése viszont azt tartalmazza, hogy az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását (kézjegyét), irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata [LB Kfv.III.37.977/2001/8.]. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint, ha az ügyvédi ellenjegyzés törvényben előírt feltételei nem állnak fenn együttesen, azokból bármelyik is hiányzik, az az ellenjegyzést érvénytelenné teszi, amely nem pótolható hiányossága az okiratnak, ezért bejegyzés alapjául nem fogadható el [LB Kfv.III.37.211/2004/7.]. Ezek a feltételek konjunktívák [LB Kfv.III.37.575/2002/11.]

b) A Legfelsőbb Bíróság – egyebek mellett - arra mutatott rá, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal csak a jogszabályokra hagyatkozhat, belső körlevelek, jogszabálynak nem minősülő más igazgatási “útmutatók” az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi funkciója folytán a bejegyzés alapját nem képezhetik, hiszen az okirati elv miatt az ingatlan-nyilvántartáshoz forduló ügyfeleknek egyértelműen tudniuk kell, hogy milyen okiratok képezhetik alapját bejegyzésnek, különösen úgy, hogy az Inytv. 32. § (3) bekezdése alapján a tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, eladási jog, jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ez a szabály taxatív abban az értelemben, hogy ügyvédi ellenjegyzésre csak e jogok bejegyzése esetén van szükség, az itt nem szereplő más jogok – például bányaszolgalmi jog – esetén nincs [LB Kfv.III.37.036/2008/3.]. Az itt szereplőknél viszont – például vételi jognál – szükséges alaki kellék [LB Kfv.III.37.960/2009/10.].

A korábban elfogadott álláspont szerint az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott aláírás-minta nem pótolta az ingatlan-nyilvántartási eljárásban megkövetelt aláírási címpéldányt, az kizárólag a cégeljárásban volt elfogadható [LB Kfv.IV.37.298/2010/7.]. Az Inytv. 2013. február 1-től hatályos 37. § (3b) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a cég képviselőjének közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldánya vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, a (3) bekezdés b) pontjában meghatározott okiratot az ingatlanügyi hatóság a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi meg, ha azt a cég a bejegyzési kérelméhez nem csatolta és az adatok változatlanságára az (5) bekezdés szerint nem hivatkozott. A 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 10. § alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény bejegyzéshez szükséges igazolásokra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazása során aláírási címpéldánynak minősül a közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldány, valamint a cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárásban készített és a közreműködő ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta (hatályos 2015. január 1-től).

c) A Legfelsőbb Bíróság szerint az Inyvtv. 29. §-a a jogok bejegyzését okirathoz köti, mely szorosan kapcsolódik az ingatlan-nyilvántartás ún. okirati elvéhez. Az okiratra vonatkozó alapvető alakiságokat és tartalmi feltételeket pedig az Inyvtv. 32. §-a tartalmazza, melyeket a földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartási hatáskörében eljárva – hivatalból - vizsgálnia kell [LB Kfv.II.37.353/2010/9.]. A Legfelsőbb Bíróság jelen ítélete szerint az Inyvtv. 32. § (4) bekezdése az ügyvédi ellenjegyzés ingatlan-nyilvántartási fogalmát határozza meg, amelyet az Inyvtv. még nem tartalmazott. A közigazgatási bírói gyakorlat szerint az ügyvédi ellenjegyzés szabálytalansága, s így érvénytelensége a kétfokú földhivatali közigazgatási eljárás során orvosolható. Ha az eredetileg szabálytalan ügyvédi ellenjegyzés hiányosságai a másodfokú ingatlan-nyilvántartási eljárásban pótlásra kerülnek (így feltüntetik az Inyvtv. 32. § (4) bekezdésében foglalt alaki kellékeket, amelyeket az elsőfokú eljárás során még nem tüntettek fel), a hiányok pótlásával a bejegyzés akadálya elhárul. Ennek jogi alapját az Inyvtv. 56. § (2) bekezdése jelenti, ennek folytán az alperes jogszerűen intézkedhet a bejegyzésről [LB Kfv.IV.37.912/2010/11.], a beadvány megtartja az eredeti rangsorát. Az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés e) pontja alapján nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen az okirat ellenjegyzéséről kellene gondoskodni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló közjegyző által hitelesített okirati másolat nem tartalmazza az ellenjegyző ügyvéd szárazbélyegző lenyomatát, és a közjegyző ellenjegyzése sem utal arra, hogy az eredeti okiraton ez szerepelt, a kérelem jogszerűen elutasítható [LB Kfv.III.37.960/2009/10.]. A közigazgatási felsőbb bíróság ezen ítéletében foglalt megállapítást azzal kell kiegészíteni, hogy az “okirati ellenjegyzés” tartalmát az Ütv. 27. §-a bontja ki. Ha az okiratra vezetett ellenjegyzés szabályszerűen az okirat szerkesztésekor nem történt meg, és e hiányosság kiküszöbölésére az okiratot szerkesztő képviselő az egyik szerződő fél halálát követően tett feljegyzést az okiratra (“ellenjegyeztem”), és az ismét beadott okirat olyan időpontban került benyújtásra, amikor az egyik szerződő fél már elhunyt, annak alapján az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésére figyelemmel bejegyzésre nem kerülhet sor, a kérelmet határozattal el kell utasítani [LB Kfv.III.37.309/2011/7.]. *Az “ellenjegyzem” megjelölés feltüntetését a közigazgatási bírói gyakorlat szigorúan, rendkívül formálisan értelmezi.* Ha az okiraton nem szerepel

az “ellenjegyzem” kitétel és a dátumot nem rögzítik, hanem azt tüntetik fel, hogy az ügyvéd az okiratot egyidejűleg ellenjegyezte, az érvénytelen ellenjegyzésnek tekinthető. A szó szerinti nyelvtani értelmezésnek megfelelően az “ellenjegyzem” szó használatát és konkrét időpont-megjelölést tart szükségesnek az ellenjegyzés vonatkozásában az ellenjegyző ügyvéd részéről a joggyakorlat. A szerződés keltére történő visszautalás időpont-megjelölésnek nem tekinthető [LB Kfv.IV.37.052/2002/4.]. Érvénytelen az ellenjegyzés, ha az ellenjegyzés korábbi dátumú mint maga az okirat kelte [LB Kfv.III.38.106/2010/12.]. A közigazgatási bírói gyakorlat szerint az Inyvtv. 32. § (4) bekezdésének nyelvtani értelmezése alapján az ellenjegyzés szükséges elemeként követeli meg az “ellenjegyzem” szó használatát. A magánokirat ellenjegyzése akkor fogadható el, ha tartalmazza az “ellenjegyzem” megjelölést is. Az ellenjegyzés az ügyvéd előtt tett aláírást, vagy a saját kezű aláírásként történő elismerés aktusát hitelesíti. A bírói gyakorlat szerint ennek megfelelően az ellenjegyzés időpontjában végzett tanúsító tevékenység, tehát értelemszerűen csak jelen idejű lehet. A bírói gyakorlat ennek tudja be, hogy feltehetően ezért tartotta fontosnak a jogalkotó, hogy az Inyvtv. 32. § (4) bekezdésébe az ellenjegyezni igét idézőjelben, jelen idő egyes szám, első személyű alakban megfogalmazva illessze be az ellenjegyzés kötelező elemei közé [LB Kfv.IV.37.192/2005/5.; Kfv.III.37.575/2002/11. és Kfv.IV.37.052/2002/4.]. Ezzel egyezik a polgári bírói gyakorlat, amely szerint az ügyvéd felelőssége az ellenjegyzés megejtése és annak szabályszerűsége. Ezért az ellenjegyzésnek - annak az okiraton való elhelyezkedésétől függetlenül - igazolnia kell az okiraton szereplő valamennyi aláírás valódiságát, az ettől való eltérést pedig kifejezetten fel kell tüntetni az okiraton, ellenkező esetben az ügyvéd megszegi a hivatására vonatkozó szakmai jogszabályokat. A földhivatal kötelessége csupán annak ellenőrzése, hogy az okiratot ellenjegyzéssel látták el, az ügyvéd eljárását azonban nem ellenőrizheti, bizonyítást nem folytathat le arra nézve, hogy az ellenjegyzés valamennyi aláírás valódiságát igazolja-e. Önmagában az a körülmény, hogy az ellenjegyzés általában és logikusan az aláírásokat követi, nem jogszabályi előírás, és az ettől való eltérés nem teszi nyilvánvalóan alkalmatlanná az okiratot ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Ugyanakkor a 2005-től kezdődően megjelent bírói gyakorlat is rámutatott, hogy az Inyvtv. 32. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés helyesen csak akként értelmezhető, hogy az ellenjegyzés kizárólag az

“ellenjegyzem” kifejezést tartalmazhatja, az “ellenjegyeztem” nem helyes, vagyis meg kell felelnie a hivatkozott jogszabályi előírás szó szerinti nyelvtani formájának. Ebből következik, hogy az ügyvédi ellenjegyzés szabálytalansága nem alapozza meg a földhivatal kártérítési felelősségét, ha a szabálytalanság megállapítása - jogszabály egyértelmű rendelkezése hiányában - jogértelmezést igényel. [Debreceni Ítéltábla Pf. II. 20.455/2009/5.].

d) Az ügyvédi ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy a szerződést a jogszabályoknak megfelelően elkészítette, azt a felek aláírták és a szerződés hitelesítéseként a már aláírt szerződést az ügyvéd ellenjegyzzi. Nem ellenjegyezheti a szerződést az az ügyvéd, aki egyben a szerződést kötő ügyfelét képviselve azt aláírta, tekintettel arra, hogy ennek során az ügyvédtől nem várható a szerződő felek mindegyikének egyenlő arányú érdekképviselése. A szerződésben részes ügyvéd a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédként nem járhat el annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét alátámasztó, mindenben megfelelő, a valóságos helyzetet és a szerződő felek szándékát hűen tükröző szerződés elkészítését garantálja. Így, ha az okirat meg is felel az Inyvtv.-ben előírt alakiságoknak, az alapja lehet a bejegyzésnek, azonban az ellenjegyzés olyan lényegi, tartalmi hibában szenved, amely alkalmatlanná teszi az ingatlan-nyilvántartásban történő felhasználásra [LB Kfv.III.37.007/2004/3.], az okiratot a fél nevében aláíró ügyvéd nem jogosult ellenjegyzésre. Az ügyvédi ellenjegyzés nem pótolja, hanem igazolja az okiraton szereplő szerződő fél aláírását [LB Kfv.IV.37.196/2006/9.]. Nem fogadható el az ügyvédi ellenjegyzés, ha azt az ellenjegyző személy saját kezű aláírása helyett *aláírás-bélyegző*vel látta el, s így az ilyen okirat nem szolgálhat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául. A Kúria szerint, ha az aláírás nem vitásan nem kézírással, hanem aláírás-bélyegzővel készült, azt senki sem ismerheti el saját aláírásának, mivel az mindössze egy bélyegzőlenyomat. A jogszabály megengedő rendelkezése hiányában az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem fogadható el olyan magánokirat, amelyen bármely fél saját kezű aláírása helyett mindössze annak aláírás-bélyegzője szerepel, és ugyanígy nem fogadható el az ügyvédi ellenjegyzés sem. A közigazgatási felsőbb bíróság az ügyvédi aláírás értelmezésénél a 3/2012. Polgári jogegységi határozat 3) pontjában foglalt értelmezést követi, amely

szerint az aláírás fogalmának lényeges eleme, hogy közvetlenül az aláírótól való származását fejezi ki és célja e személy különböző élethelyzetekben történő azonosítása. E fogalmi jellemzőknek pedig az aláírás-bélyegző nem felel meg [Kúria Kfv.II.37.274/2013/9.].

e) Az ügyvédi ellenjegyzés érvényességének megítélése az okirat nyilvánvaló érvénytelenségének megítélésénél is felvetődhet. Nem tartozik a nyilvánvaló érvénytelenség körébe azonban az a körülmény, ha az ügyvédi kamarába egyébként bejegyzett valóságos személy ügyvéd a nevét pecsétjén pontatlanul tünteti fel, illetve aggályos a névhasználata, de egyébként személye tisztázott. A szerződés keltének és ellenjegyzésének eltérő időpontja önmagában szintén nem eredményezheti a nyilvánvaló érvénytelenség megállapítását. Ha a szerződés keltezését az ellenjegyzés napjára javították ki, és az okiratból nem állapítható meg, hogy a javítás mikor történt, erre vonatkozó hitelt érdemlő bizonyíték a földhivatali eljárás során nem állt rendelkezésre, a nyilvánvaló érvénytelenségi ok a javítással összefüggésben nem volt megállapítható [LB Kfv.III.37.235/2008/3.].

f) A közigazgatási és a polgári bírósági gyakorlat egyezően hangsúlyozza, hogy *különbséget kell tenni a jog átruházására irányuló szerződés érvényessége és a jog bejegyezhetősége között*. Az okiratnak a bejegyzési hiányossága, így az ügyvédi ellenjegyzés hiánya nem vonja maga után a jogügylet érvénytelenségét. Különbség van aközött, hogy a jogügylet érvényesen létrejött-e, s hogy a jogügyletet magában foglaló okirat az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas-e vagy sem. Utóbbiaknak nem a polgári perben, hanem a közigazgatási eljárásban van jelentőségük, annak vizsgálatánál, hogy az okirat alkalmas-e ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre [Föv. Ít. 3.Pf.20.758/2009/2.; Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.109/2009/3.; LB Kfv.III.37.235/2008/3.]. Az ügyvédi ellenjegyzés vagy bármely okirati kellék hiánya nem az adásvételi szerződés érvényességének, hanem a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének előfeltétele [LB Pfv.I.21.972//2010/6.].

VI.3. A hibás személyi adatokat tartalmazó okirat (szerződés) bejegyzésre való alkalmassága

a) Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az *okiratnak* – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – *tartalmaznia kell az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját*. Az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése szerint ha a kérelemnek, illetőleg mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van – ideértve az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetését is –, a kérelmezőt tizenöt napon belül fel kell hívni a hiány pótlására. Az Inyvtv. 39. § (2) bekezdése értelmében ha az ingatlanügyi hatóság megítélése szerint a kérelmet részben el kell utasítani, a kérelmezőt nyilatkozattételre kell felhívni, hogy a kérelmet teljesíthető részében fenntartja-e. Az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja szerint nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani vagy pótolni. Az eldöntendő jogkérdés az, hogy a személyi adatok a benyújtott okirat tartalmaként értelmezhetők-e.

b) A Kúria érvelése szerint [Kfv.II.37.541/2012/5.] az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés a) pontja az okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőségéhez *az okirat tartalmi kellékeként írja elő az ügyfél természetes személyazonosító adatainak, lakcímének és személyi azonosítójának feltüntetését*. A perbeli esetben az egyik adós születési éve és ebből következően a személyi azonosítója is tévesen került feltüntetésre a bejegyzés alapjául szolgáló és az azt módosító okiratban. Az okirat tartalmát az a szerződési tartalom jelenti, amelyre az vonatkozik, az adott szerződéstípus tartalmi követelményeit a Ptk. határozza meg, azonban a szerződési tartalmon túl az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőség érdekében az Inyvtv. 32. §-a további tartalmi kellékeket ír elő, amelyek ezáltal az okirat tartalmának minősülnek. A közigazgatási felsőbíróság álláspontja szerint az okirat azon kötelező kelléke, amely a szerződő fél személyi adataira vonatkozik, az okirat olyan tartalmi kelléke, amelynek kapcsán az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján a hiánypótlás kizárt. E rendelkezés szerint ugyanis a

hiánypótlásnak nincs helye, ha a benyújtott okirat tartalmát kellene módosítani vagy pótolni. Az okirat tartamilag – az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából – módosításra szorul, mert a személyi adatokat hibásan tartalmazta az egyik adós tekintetében. A téves, nyilvánvalóan elírt személyi adat – a felek polgári jogi viszonyában – javítható lett volna, mert nem jelenti az okirat tartalmának módosítását vagy pótlását, azonban ez a megállapítás nem igaz az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, amely eljárásra további okirati tartalmi kellékek kötelező feltüntetése folytán a bejegyezhetőség érdekében előírt tartalmi kellékek körében fennálló elírás “javítása” a tartalom módosítását jelenti, ezért a hiánypótlás kizárt. Az Inyvtv. e körben szigorú szabályokat tartalmaz. Ebben az ügyben az okirati elv kapcsán a Kúria azon következetes álláspontja jelent meg, amely az ingatlan-nyilvántartási jogot szigorú jogként értelmezi. Összevetve az Inyvtv. 40. § (2) bekezdés rendelkezésével az Inyvtv. 39. § (2) bekezdését, a 39. § (2) bekezdésben foglalt rendelkezés a hiánypótlás kizártságától függetlenül előírja az ingatlanügyi hatóságnak annak vizsgálatát, hogy a kérelem részben - az elutasítandó kérelemrészben túlmenően - teljesíthető-e. Jelzálogjog az Inytv.vhr. 17. § (3) bekezdése értelmében nemcsak az ingatlan egészére, de a közös tulajdonban álló ingatlanok a tulajdontársat megillető tulajdoni illetőségére is bejegyezhető. Az alperes észlelte, hogy a közös tulajdonban álló ingatlanra bejegyezni kért jelzálogjog az egyik adós tekintetében nem, azonban a két másik adós vonatkozásában bejegyezhető, de ennek ellenére az Inyvtv. 39. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozattételi felhívási kötelezettségének nem tett eleget, megsértve ezzel a Ket. 1. § (1) bekezdésében foglalt alapelvet. Jogellenes volt, hogy a hatóság és a közigazgatási bíróság nem vizsgálta, hogy a kérelem részben teljesíthető-e, a jelzálog bejegyzésének részben helye volt-e.

VI.4. A jogcím kérdése. Annak a nyilvántartási következménye, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem tartalmazza a “jogcím” kifejezést

Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az okiratnak ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, tartalmaznia kell a jogváltozás jogcímét. Állandó közigazgatási bírói joggyakorlat, hogy a bejegyzésre alkalmas okiratban fel kell tüntetni a bejegyzés jogcímét és a jogcímnek egyértelműnek,

konkrétan meghatározottnak kell lennie. A tulajdonjogot nem lehet bejegyezni, ha a szerződésből hiányzik az aláírók ügyletkötői minősége, és a jogcímet az okirat hiányosan tartalmazza [Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.112/2008.; Kfv.III.37.415/2009.]. A vevők tulajdonjogának bejegyzésére jogszerűen nem kerülhetett sor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban úgy, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kifejezetten és egyértelműen nem tartalmazta, hogy mi a változás jogcíme. A Kúria álláspontja mögött meghúzódó elvi és gyakorlati megfontolás, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogi képviselővel kell eljárni, ezért nem tekinthető különösen szigorú feltételnek, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során olyan formai követelménynek is meg kell felelni, amely egyébként az adásvételi szerződés érvényességének nem feltétele. Ha a felperes érvelése elfogadható lett volna, akkor az ingatlanügyi hatóságnak az okirat tartalmának elemzésével kellene megállapítania a szerződés jogcímét, azaz az eljáró ügyvédnek e körben nem kellene a szerződés pontos és egyértelmű szövegezésére ügyelnie, ebben az esetben pedig számos olyan jogváltozással kapcsolatos vitás - tartalmi értelmezéstől függő - eset fordulhatna elő, melyet a jogalkotó épp az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés e) pontjában írt formai követelménnyel kívánt megelőzni [Kúria Kfv.III.37.029/2012/4.].

VI.5. Az okirati elv érvényesülése a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárásban

Az Inyvtv. 85. §-a szerint azon ingatlanok esetében, amelyeknél a körzeti földhivatalhoz 2000. január 1. előtt benyújtott okirat hiányossága miatt a benyújtáskor hatályos jogszabály alapján a bejegyzési kérelem nem volt teljesíthető (rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok), az Inyvtv. IV. fejezet rendelkezéseit a 86-88. §-okban foglalt eltéréssel kell alkalmazni. Ha a különleges eljárás lefolytatását a megyei földhivatal engedélyezte, ez nem jelenti feltétlenül azt, hogy az elsőfokú földhivatal a benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelemnek mindenképpen helyt kell, hogy adjon. Az elsőfokú hatóságnak eljárása során számos egyéb körülményt is meg kell vizsgálnia. A konkrét ügyben a vagyonrendezési eljárást az alapozta meg, hogy a körzeti földhivatal eljárása során észlelte, a közhiteles ingatlannyilvántartásban a törölt cég az eljárással érintett ingatlan tulajdoni hányada vonatkozásában tulajdonosként szerepelt. Egyértelmű volt, hogy ennek a törölt cégnek a tulajdonában levő tulajdoni hányadra irányult a felperes

tulajdonjog bejegyzési kérelme, tehát a vagyonrendezési eljárás kezdeményezése indokolt és jogszerű volt. A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárásban a vagyonrendezési eljárás lefolytatása kötelező, ha a rendelkezésre álló adatok annak indokoltságát alátámasztják [Kfv.III.37.392/2014/10.]

A közigazgatási hatóságoknak a rendezetlen tulajdoni jogállású ingatlant érintő, felperes által 2009. március 31-én benyújtott kérelmét kellett elbírálniuk, nem pedig a felperes eredeti, 1996. július 15-i ranghelyű kérelméről kellett döntést hozni, mivel e kérelem tárgyában az ingatlan-nyilvántartási eljárás 2001-ben elutasító határozattal érdemben lezárult.[Kfv.III.37.269/2013/5.]

VII. Ingatlan-nyilvántartás és ingatlan-végrehajtás

VII.1. A bírósági végrehajtói megkeresés ingatlan-nyilvántartási jogi megítélése

a) Az Inyvtv. 26. § (1) bekezdése korábban úgy rendelkezett, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Ehhez képest az Inyvtv.-t annyiban változtatták, hogy a kérelmet egy jogszabályban meghatározott formájú nyomtatványon kell benyújtani. Az Inyvtv. 26. § (8) bekezdése eljáró hatóságként felsorolja a bíróságot, a közjegyzőt és a bírósági végrehajtót is. Nevezettek a bejegyezhető jogra feljegyezhető tényre és az adatokban bekövetkezett változásokra vonatkozó végrehajtható határozatok alapján keresik meg az ingatlanügyi hatóságot az átvezetés iránt. A továbbiakban ez a bekezdés a példányszámról rendelkezik. A jogszabály szövegéből megállapítható, hogy a végrehajtói megkeresés is bejegyzés (az új szöveg szerint átvezetés) alapjául szolgáló okirat.

b) Az Inyvtv. 30. §-ának korábban hatályban volt (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, illetőleg a hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik. Minthogy ezt a megfogalmazást bizonytalannak vélték, terjedelmes gyakorlat alakult ki eseti döntésekből, melyek mindegyike a végrehajtói megkeresés hatósági határozattal való egyenértékűségét tartalmazta. Az ingatlanügyi hatóság részéről is bizonytalansági tényező volt a hiánypótlásra való felhívás kiadásánál a megkeresés kérelemkénti elbírálása [Föv.Ít. 2.Kf.28.197/2003/2., Kúria Kfv.III.37.418/2011/7., stb.]. Ehhez képest a bejegyzést önmagában a végrehajtó megkeresése alapján tartozik teljesíteni a földhivatal, az Inyvtv. értelmében nincs hatásköre a megkeresés alapjául szolgáló okiratok tartalmi vizsgálatára. Ennélfogva a végrehajtói árveréssel kapcsolatos kifogások, egyéb sérelmek a végrehajtási eljárás keretében és a Vht.-ben biztosított jogorvoslati eszközökkel érvényesíthetők. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint az ezt követő közigazgatási perben a végrehajtói eljárás az ingatlanügyi hatóság határozatának

megtámadásával összefüggésben már nem sérelmezhető. Úgy is megfogalmazta ezt a közigazgatási esetjog, hogy a végrehajtó megkeresése olyan ingatlan-nyilvántartás alapjául szolgáló hatósági intézkedés, melynek felülvizsgálatára az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem jogosult [LB Kfv.III.37.974/2010/6.; Föv.Ít. 2.Kf.28.197/2003/2.]. Hangsúlyozni kell ezzel a kérdéskörrel kapcsolatban, hogy az Inyvtv. módosítása ezeket a bizonytalansági tényezőket maradéktalanul kiküszöbölte.

c) A fent említett Inyvtv. §-ok rendelkeznek arról, hogy eljáró hatóság alatt kell érteni a bíróságot, közjegyzőt, és a bírósági végrehajtót is. Ezzel összhangban mondja ki a Ptk. 5:167. §-a, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor. Ilyen hatósági határozatnak tekintendő tehát a végrehajtó megkeresése is.

d) Más kérdés, hogy az ingatlanügyi hatóságnak saját eljárásában a rá vonatkozó Inyvtv.-be foglalt szabályokat kell alkalmazni. Ennélfogva alkalmazni kell az Inyvtv. 51. §-ának (1) bekezdésébe foglalt nyilvánvaló érvénytelenség figyelembevételéről szóló rendelkezést is abban az esetben, ha ez a tény önmagából az okiratból megállapítható. Egyebekben a végrehajtó megkeresése teljesítésének csak az képezheti akadályát, ha nem felel meg a megkeresés az Inyvtv. 32., 39. §-aiban rögzített szabályoknak, nem megfelelő formában történik a benyújtása [LB Kfv.III.37.359/2005/4., Kfv.VI.37.900/2001/9.]

e) A Vht. 138. § (2) bekezdése szerint a végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa a végrehajtót azoknak a nevről és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint a lefoglalt ingatlant érintően a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcíméről és időtartamáról. A foglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg. A végrehajtási jog bejegyzésének napjától, vagy a bejegyzés jogerőre emelkedésétől

számító jogkövetkezmények tekintetében jelentkezhethet bizonytalanság. Helyes volna, ha a foglalás nem a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat jogerőre emelkedése napjával, hanem a bejegyzés időpontjával egy időben történne, de a jogorvoslat eredményétől függő hatállyal.

f) A végrehajtási jogot az ingatlanügyi hatóság nem a végrehajtást kérő kérelmére, hanem a végrehajtó megkeresésére jegyzi be. Felmerül az a kérdés, hogy a végrehajtási jog bejegyzése iránti végrehajtói megkeresés hiányainak pótlására kit köteles az ingatlanügyi hatóság felhívni. Egyértelmű, ha a végrehajtó megkeresése az a hatósági határozat, aminek alapján a bejegyzés történik, a hiánypótlásra való felhívás címzettje is e határozat meghozója, a végrehajtó lehet. Más kérdés, hogy az időszerűség igényli a hiánypótlási felhívás végrehajtást kérőnek való megküldését is, mert adott esetben a végrehajtó egyes hiányzó adatokhoz maga is csak a végrehajtást kérő felhívását követően az ő nyilatkozatából jutna hozzá. Megjegyzendő az is, hogy a végrehajtást kérő ügyféli minőségétől sem lehet eltekinteni, akinek a végrehajtó megkeresése nyilvánvalóan érinti a jogait. Mindez nem jelenti azt, hogy az ingatlanügyi hatóság köteles volna a végrehajtást kérő végrehajtóval ellentétes olyan nyilatkozatát is figyelembe venni, melyet a végrehajtó megkeresése nem tartalmazott. Az ingatlanügyi hatóság ugyanis az okirati elv miatt - figyelemmel az Inyvtv. 6. §-ának (1) bekezdésére, 8. §-ára, 26. §-ának (8) bekezdésére -, kizárólag a megkeresésben foglaltakat köteles vizsgálni, ahhoz kötve van. Az okirati elv sem a végrehajtást kérő ügyféli minőségére, sem az ingatlanügyi hatóság hivatalbóli adatismertetére hivatkozással nem törhető át. A felhívásnak tehát kizárólag a végrehajtó köteles eleget tenni, a hiányosságokat helyette más nem pótolhatja [Kúria Kfv.II.37.711/2013/9.].

VII.2. Az adóvégrehajtó megkeresésének ingatlan-nyilvántartási jogi megítélése

a) Az adóvégrehajtót az Art. 144. §-a értelmében mindazok a jogok megilletik, amit a Vht. a bírósági végrehajtónak biztosít. Az adóhatóság alkalmazottja, mint a 144. § egyebek mellett írja, a Vht. rendelkezéseit alkalmazza. Ingatlanra végrehajtást az adóhatóság, illetőleg az adóhatóság megbízásából eljáró bírósági végrehajtó is vezethet

[Art. 146. § (4) bekezdés]. Ennélfogva az adó behajtása iránti ügyben mind az adóhatóság dolgozója végrehajtói jogkörökkel ellátva, mind a bírósági végrehajtó eljárhat. Az adóvégrehajtó és az adóhatóság megbízásából eljáró bírósági végrehajtó törvénysértő intézkedése vagy intézkedésének elmulasztása ellen az Art. 159. § (1) bekezdése alapján végrehajtási kifogással az adóhatósághoz lehet fordulni.

b) Az Inytv.vhr. 126. §-a szerint ahol az Inytv.vhr. hatósági határozatot vagy hatósági megkeresést említ, azon a közjegyzőnek a nemperes eljárásban hozott határozatát, valamint a közjegyzőnek a nemperes eljárásban a járási hivatalhoz, vagy a kormányhivatalhoz intézett megkeresését, továbbá a bírósági végrehajtónak a bírósági végrehajtásról szóló törvény alapján tett intézkedését és a bírósági végrehajtásról szóló törvény alapján a járási hivatalhoz, vagy a kormányhivatalhoz intézett megkeresését is érteni kell.

c) Az Art. és az Inytv.vhr. idézett rendelkezéseiből következően az adóvégrehajtó megkeresése egy tekintet alá esik a végrehajtó megkeresésével, és intézkedésével. Korábban a Kúria eltérő jogi szabályozás mellett hozott határozatában arra jutott, hogy az adótartozás miatti végrehajtási jog bejegyzését célzó adó végrehajtási megkeresés is olyan hatósági határozatnak tekintendő, melynek alapján az ingatlanügyi hatóság intézkedni köteles.

d) Másrészt az Inytv. vhr. 21. § (1) bekezdése a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatban úgy rendelkezik, hogy nem csak a bírósági végrehajtásra, hanem a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok alapján is helye van végrehajtási jog bejegyzésének. Nem vitatható, hogy az adóvégrehajtó adó vagy más adók módjára behajtandó követelés végrehajtása érdekében köztartozást végrehajt. Mindezekből levonható az a következtetés, hogy az adóvégrehajtó megkeresésének ingatlan-nyilvántartási jogi megítélése azonos a bírósági végrehajtó megkeresésének ingatlan-nyilvántartási megítélésével

VII.3. Az árverési vétel értelmezése a Vht. 138. § (6) bekezdésével összefüggésben

a) Az adósság fejében lefoglalt ingatlanra való végrehajtási jog bejegyzése időben megelőzi a lefoglalt ingatlan végrehajtási értékesítését. A két időpont között gyakran hosszú idő telik el. A végrehajtási jog bejegyzése nem keletkeztet elidegenítési és terhelési tilalmat, lehetőség van ennél fogva a lefoglalt ingatlan eladására anélkül is, hogy azzal az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, az adós zártörést követne el. A Kúriának a Kfv.III.37.792/2012/7. számú ítéletében olyan ügyben kellett döntést hozni, amelyben az ingatlan a bejegyzett tulajdonos a végrehajtási jog bejegyzését követően kívülálló harmadik személynek eladta, a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre került, utóbb azonban az ingatlan a végrehajtó elárverezte, mely árverésen vevőként nem az ingatlan új tulajdonosa, hanem egy másik személy jelentkezett, és vásárolta meg az ingatlan. A végrehajtó az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése végett megkereste a földhivatalt, mely azonban annak nem tett eleget, mert arra hivatkozott, hogy bejegyzésnek csak azzal szemben volna helye, aki az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként már szerepel [Inyvtv. 49. § (1) bekezdése]. A vizsgált esetben már nem az adós volt bejegyezve az ingatlan tulajdonosaként, hanem az a szerződéssel szerző, vevő, akinek az ingatlan az adós eladta. Ebben az esetben a végrehajtást kérő igénye a szerződéses ügylettel összefüggésben nem került kielégítésre. Nincs akadálya annak, hogy a lefoglalt ingatlan egy adós a végrehajtási értékesítés előtt eladja. A végrehajtási jog bejegyzésének az ingatlan szerződéssel való eladása esetén jogóvó hatása is van, hiszen megakadályozza, hogy harmadik személy a valódi jogosult rovására jogot szerezzen. Jelen ügyben, melyben egy ingatlan bejegyzett végrehajtási jog terhel, az adóstól szerző új tulajdonos az Inyvtv. 5. §-ának második mondata miatt nem hivatkozhat arra, hogy a végrehajtási jog bejegyzésének tényét nem ismerte, és ezért ezt figyelembe nem véve jóhiszemű harmadik személynek tekinthető. Igaz ez a megállapítás arra az esetre is, amikor az adásvétellel és utóbb az árveréssel szerző személye megegyezik. A Kúria döntésében kifejtett álláspontja szerint tehát a Vht. 138. § (6) bekezdésének helyes értelmezése az, hogy a végrehajtást kérő végrehajtási joga nem sérülhet, és a végrehajtás célja sem hiúsulhat meg, mert a végrehajtási eljárás célja

lényegében, hogy a kötelezett teljesítse a kötelezettségét, amit szükség esetén állami kényszer eszközével kell elérni.

b) Amennyiben a fenti jogviszonyokban résztvevők között olyan vita támad, amely bírósági jogorvoslatot igényel, a jogi helyzetet ismerő szerződéses vevő köteles a perindításra, azt nem háríthatja át az árverési vevőre. A fenti okfejtésből következik az is, hogy helytelen volna az a gyakorlat, amely az Inyvtv. 49. §-ának (1) bekezdésére hivatkozva – figyelmen kívül hagyva a Vht. 138. §-ának (6) bekezdésében foglaltakat -, az árverési vevőt kényszeríti perindításra, tulajdonjoga bejegyzése végett amiatt, mert az ingatlan már más a tulajdonosa, mint az korábban a végrehajtás bejegyzésekor volt. A polgári bírói gyakorlat a Vht. 138. § (6) bekezdésének azonos értelmezését követi. A végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése dologi hatályú, az az Inyvtv. 3. § (3) bekezdése szerint a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételessé teszi, ezt mondja ki a Vht. 138. § (6) bekezdése is. A végrehajtást kérőnek a dologi adóssal szemben, aki az adós tartozásaiért a lefoglalt ingatlannal felel, nincs szüksége az Inyvtv.vhr. 21. § (1) bekezdés második mondata folytán arra, hogy a Vht. 138. § (6) bekezdésén alapuló jogát perben érvényesítse [Föv.Ít.3.Pf.20.580/2007/3.]. Ennek polgári eljárásjogi következménye, hogy a végrehajtást kérőnek nincs szüksége arra, hogy a későbbi jogszerzőkkel szemben foglalás térése iránti pert indítson, de erre a Pp. 384. §-a éppen ezért lehetőséget nem is ad [Föv.Ít.3.Pf.20.580/2007/3.].

c) Az ingatlan tulajdonjogára a végrehajtási jog bejegyzése előtt kötött adásvételi szerződéssel kötelmi igényt szerző vevő olyan jogosult, aki végrehajtási igényperben az ingatlan foglalás alóli feloldását, azaz a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási törlését kérheti. Ebből következően a vevő mindaddig, amíg az ingatlan elárverezése meg nem történt, végrehajtási igényperben kérheti az ingatlan foglalás alóli feloldását, tehát a végrehajtási jogok törlését és az ingatlanra tulajdonjogának bejegyzését. A végrehajtási jog bejegyzése – ellentétben az ingóság lefoglalásával – nem jelent eleve elidegenítési és terhelési tilalmat. A lefoglalt ingatlannal az adós még a végrehajtási jog bejegyzése után is rendelkezhet. Ez következik a Vht. 138. § (6) bekezdésének rendelkezéséből. A végrehajtási jog bejegyzése után kötött adásvételi szerződéssel tulajdonjogot szerző vevő igényper már nem indíthat, hanem az ingatlan árverezését túrni köteles, hacsak a

végrehajtandó követelést maga ki nem egyenlíti [Főv.Ít. Pf.6.20.186/2009/3.].A korábban hatályos Inyvtv. 3. §-ának (3) bekezdése helyett a Ptk. 5:168. § (5) bekezdése alkalmazandó. A két rendelkezés tartalma lényegében azonos.

d) Összefoglalva: ha az ingatlan-nyilvántartásba végrehajtási jog van bejegyezve, a bejegyzés ranghelyét követő időpontban adásvétellel szerzett tulajdonjog az árverési vevő tulajdonszerzéséhez képest csak feltételes lehet. Feltételes szerzésre tekintettel a szerző nem csak az árverés, hanem az időközben feltétellel bejegyzett joga megszűnését is köteles tűrni, bármilyen egyéb igényét csak külön perben érvényesítheti. Következik a szerzés feltételes módja miatt ebből az is, hogy az ingatlanügyi hatóság minden előzetes eljárás megkívánása nélkül az árverési vétel címén szerzett tulajdonjog nyilvántartásba való bejegyzését nem utasíthatja el azon a címen, hogy az ingatlanak már nem az adós a nyilvántartásban feltüntetett tulajdonosa. Ellenkező álláspont elfogadása esetén az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat kellene bejegyezni, ami a forgalmat mindaddig akadályozza, amíg az ingatlanról a végrehajtási jog törlésre nem kerül.

VII.4. Az árverési vevő tulajdonszerzésének feltételei az ingatlan-nyilvántartási jogban

a) A polgári felsőbbírási joggyakorlat elvi megközelítései szerint a tulajdonszerzés alatt általánosságban a szó legtágabb értelmében mindazokat az eseteket kell érteni, amikor valamely dologra nézve a megszerző javára a dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik. Származékos tulajdonszerzés esetében a tulajdonjog átszáll az újabb tulajdonosra, azaz valójában alanyváltás következik be a tulajdonos személyében, amely alanyváltás nem változtat a már fennállt tulajdonjogviszony tartalmán: az új tulajdonos a jogosultságokkal együtt a kötelezettségeket és korlátozásokat is megszerzi. Eredeti tulajdonszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartalmára nincsen kihatással az előző tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem. Mivel az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben (aki elmulasztotta jogának bejegyeztetését) az árverési vevő abszolút (azonnali és teljes) védelmet érdemel és élvez, biztos lehet abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem

szereplő és így számára felismerhetetlen személyek nem tehetik vitássá a jogszerzését. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzőkkel kapcsolatban az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése kifejezetten kinyilvánítja, hogy nem érvényesíthetik megszerzett jogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszeművel jogszerzővel szemben [3/2010 (XII.6.) PK vélemény].

A Ptk. 5:41. § szól a tulajdonszerzésről hatósági határozattal és hatósági árverés útján. E szakasz szerint, aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. A jogszabály az eredeti tulajdonszerzés egyik esetét szabályozza. A tulajdonjogot hatósági határozattal megszerző jogosult, ha a hatósági határozat eltérően nem rendelkezik, hatósági árverés esetén az árverési vevő, a tulajdonjogot ingatlan esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg [5:41. § (2)-(3) bekezdés]. A korábbi jogi szabályozás időszakában született a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.165/2010/4. számú ítélete, amely a tulajdonszerzést az árverési jegyzőkönyv kiállításához kötötte. A Ptk. 5:41. § (4) bekezdése értelmében a dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai, kivéve, ha a hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján szerző e jogok tekintetében nem volt jóhiszemű. Ebből az következik, hogy a szerző által megszerzett tulajdonjog terjedelme nem igazodik a korábbi tulajdonos tulajdonjogának terjedelméhez, továbbá akkor is tulajdonjogot szerez, ha a hatósági határozat kötelezettje nem volt tulajdonos.

VIII. Törlési és igényper

A törlési per célja az érvénytelen bejegyzés törlése, melynek alapja – közvetlen szerző esetében – rendszerint a bejegyzés jogcímének fogyatékosága: általában a jogügylet érvénytelensége, vagy létrejöttének hiánya. A kötelmi jogcímen alapuló bejegyzés törlése iránti kereset mellett szükségtelen, de nem is lehetséges a Pp. 123.§-ára alapított, a jogügylet érvénytelenségének (létre nem jöttének) megállapítása iránti kereset előterjesztése, mert a törlési per a megállapításnál többre: marasztalásra irányul. A jogügylet érvényességével vagy érvénytelenségével (létrejöttével) kapcsolatos megállapítások ezért az ítélet indokolására tartoznak.

VIII.1.A rosszhiszemű szerzővel szembeni törlési kereset megindításának időbeli korlátja

A LB Pfv. VI. 20.845/2006/8. számú ítéletben megjelenő jogvita idején még alkalmazandó volt az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése, amely úgy rendelkezett, hogy azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt. A polgári felülvizsgálati bíróság a perbíróság bizonyíték-mérlegelését alaposnak találta, így azt tényként kellett elfogadni, hogy a II. r. alperes rosszhiszemű volt, így jogkérdésként azt kellett eldönteni, hogy az időmúlással a jog védelemben részesítheti-e a rosszhiszemű szerző tulajdonjogát, ha tény az is, hogy a törvényben meghatározott határidőt (60 napot) a felperes az igényérvényesítésre elmulasztotta.

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése csak az előző bejegyzés érvényességében bízó, jóhiszemű szerzőt részesítette jogvédelemben. Az Inyvtv. az érvénytelen bejegyzésen alapuló további jóhiszemű szerzőkkel szemben a törlési per indításának lehetőségét határidő szabásával korlátozta, a javukra szóló bejegyzések törlését a bíróság akkor rendelte el,

ha a sérelmet szenvedett ingatlan-nyilvántartási jogosult a pert velük szemben is a törvényben biztosított határidő alatt indította meg. A további jogszerzők esetében a törlés alapja az ingatlan-nyilvántartási elődjük javára szóló bejegyzés érvénytelensége, melynek folytán a javukra szóló bejegyzés is megdől, ebből következően az általuk kötött jogügylet érvényességét a bíróság az adott perben nem vizsgálja (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.172/2007.).

A Legfelsőbb Bíróság egy másik perben elvi éllel azt is rögzítette, hogy a rosszhiszemű szerzővel szemben a törlési kereset bármikor megindítható, a rosszhiszeműen jogot szerzőt az időmúlás nem mentesíti a jogkövetkezmények későbbi levonása alól, vagyis a rosszhiszemű szerzőt a három éves törvényi határidő sem védi. A Fővárosi Ítéltábla szerint is a törlési kereset ingatlan-nyilvántartási törvényben rögzített szabályai csak a jóhiszemű jogszerzőt védik [Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.474/2008/4.; lásd még Győri Ítéltábla].

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól tulajdonjogot szerző további jogszerző ellen csak abban az esetben lehet fordulni, ha a közvetlen jogszerzővel kötött szerződés érvénytelennek bizonyul. Ezen alapul az igényt érvényesítő azon joga, hogy az Inyvtv.-ben meghatározott határidőn belül a további jogszerzővel szemben is az eredeti állapot helyreállítását követelhesse. A további jogszerző jó-, vagy rosszhiszeműségének ebben a körben csak annyiban van jelentősége, hogy a rosszhiszemű további jogszerző tekintetében az Inyvtv.-ben megjelölt határidő nem akadály a jogérvényesítésnek. Abban az esetben azonban, ha a közvetlen jogszerzővel kötött szerződés nem bizonyul érvénytelennek, úgy az igényt érvényesítőnek nincs jogi érdeke abban a tekintetben, hogy a közvetlen jogszerző és a további jogszerző, mint harmadik személyek között létrejött szerződés érvényességét vitassa, illetve hogy a további jogszerző tulajdonjogának törlésére irányuló kérelmet terjesszen elő.

Az Inyvtv. 63.§ (2) bekezdésében foglalt határidőt az első – eredetileg érvénytelen – bejegyzéstől kell számítani, azt a további jogszerzés nem nyitja meg és nem is hosszabbítja meg. A rendelkezés lényege az, hogy a további jogszerző az Inyvtv. 63.§ (2) bekezdésében meghatározott határidő elteltével biztos lehet abban, hogy joga – ha

jóhiszemű volt – az ingatlan-nyilvántartásból már nem lesz törölhető (Kúria Pfv.VI.21.092/2012.).

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezésével a jogvédelmi hatás szabályozása a Ptk. 5:187. §-ában kapott helyett. Az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerinti jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítéstől számított hat hónap alatt, a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetén pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár. Abban azonban a jogi szabályozás nem változott, hogy az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása csak a jóhiszemű szerzőt védi, így a polgári bírói gyakorlat elvi magva továbbra is fenntartható.

A 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény értelmében nem érvényesül a közhitelesség elve az ingyenesen szerző és a rosszhiszeműen szerzők javára. Velük szemben az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a valóságos jogi helyzet érvényesíthető. Rosszhiszemű illetve ingyenes további jogszerző jogának a törlésére tehát addig indítható kereset (akár az ingatlan-nyilvántartási eredeti jogosult, akár érvénytelenségi per indítására jogosult más személyek részéről) amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának helye van.

VIII.2.A törlési per alapjául szolgáló „érvénytelenség” jelentése

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A Kúria egy 2014. március 12. napján meghozott Pfv.I.20.969/2013/5. számú ítéletében a törlési per e jogcímének értelmezésében abból indult ki, hogy a rendelkezés az érvénytelenség fogalmát és körét nem határozza meg,

azonban szövegezéséből, valamint a törlési per jogrendszerbeli szerepéből az következik, hogy az érvénytelenség magára a bejegyzésre vonatkozik. Ha ugyanis az érvénytelenség a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra, illetve az abban foglalt jogügyletre vonatkozna, a törlési per valójában nem különbözne a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló pertől. Az ingatlan tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául nem csupán köz- vagy magánokiratba foglalt jogügylet szolgálhat (például adásvételi szerződés), hanem más szerzési jogcím is, így például árverés, elbirtoklás vagy jogszabály rendelkezése. A bejegyzés alapja nem csak szerződés lehet, hanem hatósági határozat vagy bírósági ítélet, illetve maga a jogszabály rendelkezése is, amely határozatok és jogszabályi rendelkezések érvényességét a polgári bíróság törlési perben nem vizsgálhatja. Emellett egy szerződéshez nem csak akkor nem fűződhet joghatály, ha az érvénytelen, hanem akkor sem, ha a szerződés nem létező vagy hatálytalan, az érvénytelenség fogalmának a bejegyzés alapjául szolgáló jogviszonyra korlátozása pedig ezekben az esetekben is kizárná a bejegyzés törlését. A Kúria elvi élel emellett foglalt állást, hogy a jogerős ítéletben foglaltakból az következne, hogy ha a jog bejegyzésének alapja nem jogügylet, akkor a bejegyzés érvényessége törlési perben nem lenne vizsgálható, illetve jogügylet esetén is annak érvénytelensége adhatna alapot a bejegyzés törlésére, ez azonban a törlési per fogalmának és rendeltetésének olyan szűk értelmezése, amit a törvényi rendelkezések nem támasztanak alá.

Mindebből az következik, hogy a legfelsőbb polgári bíróság az érvénytelenséget úgy értelmezte, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége nem azonos a régi Ptk. kötelmi jogi szabályainál említett érvénytelenséggel: a bejegyzés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha a bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcím olyan hibában vagy hiányosságban szenved, amely miatt a jog bejegyzése sérelmessé válik. A bejegyzés és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége nem feltétlenül esik egybe.

A polgári bírói esetjog szerint a földhivatali bejegyzés törlése és az eredeti állapot helyreállítása érvénytelenség címén abban az esetben is kérhető, ha a bejegyzés alapjául szolgáló jogerős ítélet hatályon kívül helyezésre került [LB Pfv.VI.20.899/2010.]. Más

esetben a polgári bíróság úgy foglalt állást, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontján alapuló törlési keresetek általában szerződés érvénytelenségéből erednek, de nincs akadálya annak, hogy - mint a perbeli esetben - a felperes az eredeti állapot helyreállítását a bejegyzés alapjául szolgáló más jogviszony, így az árverés érvénytelensége/hatálytalansága folytán kérje. Az árverés, hatálytalanságának megállapítása miatt, alkalmatlan volt joghatás kiváltására, ezért az azon alapuló bejegyzés érvénytelen, így alappal lehet kérni a tulajdonjog törlését [LB Pfv.VI.20.505/2011.]. Az érvénytelenség nemlétezését is jelenthet ebben az esetben: polgári felsőbbírási gyakorlat által kifejtettek szerint a törlési per célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, alapja pedig az, hogy a bejegyzés érvénytelen. A bejegyzés érvénytelenségéről pedig akkor van szó elsődlegesen, ha az alapjául szolgáló jogcím (szerződés, jognyilatkozat) a rá irányadó anyagi jogszabályok szerint érvénytelen. Ugyanezen körbe tartozik ha a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés létre nem jöttnek, nem létezőnek minősül [LB Pfv.E.20.392/2006/4.; Györi Ít. Gf. II. 20.021/2006/5.]. Az érvénytelenség fogalmát az LB úgyis megadta, hogy az Inyvtv. a „bejegyzés” érvénytelenségét szabja feltételként, amely nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségét jelenheti, hanem magában foglalja azt az esetet, amikor a szerződés nem jött létre érvényesen, valamint azokat a további – tételesen fel nem sorolható - egyéb eseteket is, amelyek fennállása szintén a bejegyzés érvénytelenségét eredményezi. Ebbe a körbe tartozó eset, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés létrejött és érvényességét sem támadták, azonban olyan hiányosságban szenved, amely a bejegyzést mégis megakadályozza [LB Pfv. I. 20.748/2010/4.]. Máshol azonban az olvasható, hogy az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése az érvénytelenségre alapított törlési per megindítását a közvetlen jogszerzővel szemben mindaddig megengedi, ameddig a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van, ami a szabályozás középpontjába az érvénytelenségnek a Ptk. kötelmi jogi rendelkezéseit (semmisség, megtámadhatóság) állítja [Debreceni Ít. Pf. II. 20.109/2009/3.].

A Kúria azt mondta ki, hogy ha a bejegyzés alapjául szolgáló ügylet érvénytelen, akkor az azon alapuló bejegyzés is az, a bejegyzés érvénytelenségét ugyanakkor nem csak az

alapjául szolgáló ügylet (az azt tartalmazó okirat) érvénytelensége alapozhatja meg. Érvénytelenné teheti a bejegyzést – akár szerződésen, akár bírósági ítéleten alapul a jogszerzés – az is, ha arra bejegyzési engedély nélkül vagy annak hibája ellenére került sor, amely esetben a jogsérelem orvoslása törlési perben történhet.

A Kúriának azonban ilyen értelmezés mellett arra is választ kellett adnia, hogy az Inytv. akkor még hatályos 63. § (1) bekezdésében foglalt azon szabályt hogyan kell értelmezni, hogy az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. A Kúria szerint ez csak annyit jelent, hogy ha a bejegyzés érvénytelenségét az alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelenségére alapítják és az igényérvényesítés időbeli lehetőségét jogszabály korlátozza, a törlési pert e határidőn belül lehet megindítani.

A Pfv.I. 20.969/2013. számú ügyben a tulajdonjog bejegyzésének alapja az Fkbt. 12/D. §-a volt, vagyis jogszabályi rendelkezés, vagyis az „érvénytelenség” kérdésében azt kellett volna vizsgálni, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésének a jogszabályban meghatározott feltételei fennálltak-e, ami nem volt így, hiszen a földkiadás nem fejeződött be, vagyis a tulajdonjog bejegyzése nem történhetett volna meg, így a bejegyzés érvénytelen volt. Ezzel a polgári felülvizsgálati bíróság a jogvédelem körét kiterjesztette arra az esetre is, amikor a bejegyzés érvénytelenségét a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíróság előtt figyelembe vehető okokon kívül eső ok alapozza meg.

A Kúria fenti ügyben hozott ítélete időpontját azért emeltük ki, mert a pár nappal később hatályba lépett Ptk. 5:183. §-a már azt tartalmazza, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésének a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye. A Ptk. 5:184. § (2) bekezdése szerint pedig azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, az érvénytelen bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló

jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Ebből pedig a Kúria jelen ügyben kifejtett elvi álláspontjával ellentétben – úgy tűnik – hogy a Ptk. a törlési kereset alapjaként elsődlegesen a kötelmi érvénytelenséget tekinti, hacsak a Kúria már nem a kiterjesztő jogértelmezés magját kívánta elvetni a Ptk. szabályai tekintetében is, hiszen a Kúria ítéletének alapja éppen az az elvi megfontolás, hogy a törlési perben a bejegyzés érvénytelensége akkor is megállapítható, ha a bejegyzés alapja bírósági vagy hatósági határozat, illetve jogszabály rendelkezése..

VIII.3.A kiigazítási per alapjául szolgáló nyilvántartási helytelenség jelentése

Keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

A kiigazítási keresetnek az állandó polgári bírói gyakorlat szerint két fajtája van: a kijavítási és a pótlási kereset [LB Pfv.I.21.255/2008/6.]. A joggyakorlat szerint mindkét esetben a keresetindítás alapja az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés körében vétett hibája. Kijavítási per akkor indítható, ha az ingatlanügyi hatóság határozatára alapítottan valamiféle bejegyzés történt ugyan, de ez a bejegyzés téves, mert nem egyezik meg a bejegyzésről szóló határozat tartalmával, attól részben vagy egészben eltér. Pótlási per megindítására viszont akkor van lehetőség, ha az ingatlanügyi hatóság határozatán alapuló bejegyzés elmaradt, vagy a bejegyzés hiányosan történt [LB Pfv.I.21.255/2008/6.; Pfv.I.21.273/2008/14.; Lásd még Kúria Pfv.I.21.383/2011/6.].

A Kúria – a törlési és a kiigazítási kereseti jogrendszerbeli funkciójával kapcsolatban – elvi érveléssel mutatott rá, hogy az ingatlan-nyilvántartással szemben az elvárás, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos jogokat mindenkor helyesen és teljes körűen tartalmazza. Az ingatlan-nyilvántartáshoz közbizalmi hatás fűződik, ezért fontos, hogy a bejegyezhető jogokat, feljegyezhető tényeket a benne feltüntetett adatokat helyesen rögzítse. Ha az ingatlan-nyilvántartás – mint közhitelű nyilvántartás – a bejegyzéseket és a feljegyzéseket a valóságos jogi helyzettel eltérően, helytelenül tartalmazza, vagy ha a benne feltüntetett adatok tévesek, hibái az Inyvtv. 62. §-ában szabályozott törlési és kiigazítási keresetekkel küszöbölhetőek ki [lásd még Kúria Pfv.I.21.383/2011/6.]. Ha az ingatlan-nyilvántartás téves jog, tény, adat bejegyzése (feljegyzése), vagy az ingatlan-

nyilvántartási térkép hibája miatt helytelen, kiigazítására az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés d) pontja alapján kiigazítási keresettel kerülhet sor. A nyilvántartás helytelensége keletkezhet az ingatlanügyi hatóság határozatával (tehát a bejegyzéssel vagy törléssel, amely esetben a nyilvántartás a bejegyzés vagy törlés időpontjától kezdődően helytelen – eredeti helytelenség), de utólag is bekövetkezhet azáltal, hogy a korábban helyes bejegyzés utóbb válik helytelenné, s ezáltal jogsértővé. A kiigazítási keresetnek nincs időbeli korlátja. Egyetlen korlátja, hogy akkor indítható, ha a bejegyzés az ingatlanügyi hatósági eljárásban nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg. A Kúria szerint nem csak a téves bejegyzés, hanem a téves törlés is ingatlan-nyilvántartás kiigazítás útján történhet meg [lásd még Kúria Pfv.I.21.267/2013/5.]. Az eredeti helytelenség, azaz a bejegyzés időpontjától fogva helytelen ingatlan-nyilvántartási tartalom kiigazítása a téves bejegyzés eredeti ranghelyén történik. A kijavításnak nem képezik akadályát a téves bejegyzést (téves törlést) követően bejegyzett jogok és tények, akkor sem, ha az utóbbi jogszerző jóhiszemű.

A nyilvántartási helytelenség nem csak a téves bejegyzés, téves törlés, hanem a téves bejegyzés is lehet. Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítását megalapozza ugyanis a polgári judikatúra szerint a földhivatal tévedése akkor is, ha nem jegyez be olyan jogot – például korábbi földhivatali határozaton alapuló bányaszolgalmi jogot - aminek volt jogi alapja. A kiigazítási kereset alapjául szolgáló sérelem nemcsak akkor állapítható meg, ha a földhivatal olyan jogot jegyzett be, amelynek nem volt jogi alapja; hanem akkor is, ha nem jegyzett be olyan jogot, amelynek volt jogi alapja. Az alperes ebben az esetben hiába hivatkozik arra, hogy jóhiszemű visszterhes szerzőként vele szemben a felperesi igény nem érvényesíthető. Az ingatlan-nyilvántartási keresetek kapcsán a törvény tételesen rendelkezik arról is, hogy azokat ki ellen kell megindítani, és milyen határidő alatt. A kiigazítási kereset nemcsak az ellen indítható meg, határidő nélkül, aki a téves vagy hiányos bejegyzés folytán jogot szerez vagy teherrel mentesül, hanem az ellen is, aki jóhiszeműen és ellenérték fejében szerez jogot, és éppen erre hivatkozással nem járul hozzá a földhivatali eljárásban a kiigazításhoz, illetőleg pótláshoz pótlási kereset esetén. Ha bizonyítást nyer a kiigazítás vagy pótlás szükségessége az utóbb

jóhiszemű és visszterhesen szerző fél is kötelezhető a kiigazítás vagy a pótlás túsására [LB Pfv. I. 22.328/2006/4.].

VIII.4.A törlési és a kiigazítási per közötti különbség

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésére alapított pereket a polgári bírósági joggyakorlat – e szakasz címének megfelelően – két fő csoportra osztja: a törlési és a kiigazítási perek csoportjára; a törlési perekben belül pedig a törvény érvénytelenségre, illetve elévülésre (megszűnésre) alapított törlési perek között tesz különbséget. A bejegyzés érvénytelenség miatti törlését célzó per megindítására főképpen a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége szolgáltat alapot; az érvénytelenségre alapított törlési per megindításának lehetősége időben korlátozott mind a közvetlenül a bejegyzés alapján jogot szerzőkkel, mind pedig a további jogszerzőkkel szemben [Inyvtv. 63. § (1)-(2) bekezdés]. Az elévülésre vagy megszűnésre alapított törlési per célja, hogy az eredetileg érvényes, azonban utóbb sérelmessé vált bejegyzés törlését a perindításra jogosult elérje. A per megindításának nincsen határideje, feltételeit azonban az Inyvtv. 62. § (2) bekezdése részletezi: a per csak akkor indítható meg, ha a bejegyzés földhivatali eljárásban nem törölhető vagy a törlést földhivatali eljárásban megkísérelték, ez azonban nem vezetett sikerre. A kiigazítási per a bejegyzésről szóló földhivatali határozat vagy a tulajdoni lapon teljesített bejegyzés hibáinak kiigazítására szolgál olyan esetekben, amikor a földhivatalnak nincsen lehetősége arra, hogy a bejegyzés vagy a határozat hibáit saját hatáskörben kijavítsa, vagy a hiányt kiegészítse. A kiigazítási kereset benyújtása sem kötött határidőhöz, a perindítás feltételeit azonban az Inyvtv. 62.§ (2) bekezdése az elévülési (megszűnési) per megindításának előbbiekben említett feltételeivel azonosan szabja meg.

VIII.5.Az ingatlanügyi hatóság által hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási per és a törlési per elhatárolása

A Kúria Pfv.I.20.969/2013/5. ítéletének konklúziója, hogy a törlési perben a bejegyzés érvénytelensége akkor is megállapítható, ha a bejegyzés alapja bírósági vagy hatósági határozat, illetve jogszabály rendelkezése. Az ügy előzményét képezte azonban a Legfelsőbb Bíróság közigazgatási tanácsa által hozott ítélet, amely az alperesi

tulajdonjog bejegyzése tárgyában hozott ingatlanügyi hatósági döntést és az azt megerősítő közigazgatási bírósági ítéletet hatályában fenntartotta. A közigazgatási perben a felperes azzal érvelt, hogy a földkiadás még nem fejeződött be, a közigazgatási bíróság azonban azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság eljárásának alapját jelentő iratokból viszont az derült ki, hogy befejeződött. A Legfelsőbb Bíróság a közigazgatási perben – a közigazgatási bírói gyakorlatnak megfelelően – azt a választ adta a felperesi érvelésre, hogy az Fkbt. 12/D. §-a alapján a hivatal igazolta a részarány-kiadás befejeződését. Ezen igazolásra tekintettel a közterület önkormányzati tulajdonba adásának a közigazgatási per alperese, a földhivatal részéről nem volt akadálya, és a földhivatal ezen igazolással ellentétes határozatot nem hozhatott. Az igazolás olyan közokirat, melynek alapján az ingatlanügyi hatóságot az Fkbt. alapján önmagában is intézkedési kötelezettség terhelte. A közokirat valóságtartalmának vizsgálatára a földhivatal hatáskörrel nem rendelkezett, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatalnak a részarány-kiadás befejeződése tekintetében bizonyítást nem kellett és nem lehetett lefolytatni, és tehetjük hozzá, a földkiadás be nem fejeződésének ténye az okiratból magából nem tűnhetett ki, így annak nyilvánvaló érvénytelensége sem volt vizsgálható.

A földkiadás be- vagy be nem fejeződése tényének vizsgálata meghaladta a regisztratív hatóságként működő földhivatal hatáskörét, ugyanakkor – és ez már a törlési per tárgya volt – utóbb megállapították, hogy valóban nem fejeződött be a földkiadás, így a tulajdonjog-bejegyzés már eredetileg is törvénytörő volt.

A polgári felülvizsgálati bíróság szerint a közigazgatási per és a törlési per lényegileg eltér. A közigazgatási per alperese a jogerős határozatot hozó közigazgatási hatóság és a közigazgatási pert tárgyaló bíróság hatásköre a jogsértés megállapítása esetén a jogerős határozat megsemmisítésére terjed ki, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjára alapított törlési perben felperesként kizárólag az ingatlan-nyilvántartási érdekelt, alperesként az érvénytelen bejegyzés folytán jogot szerző vagy kötelezettségtől mentesülő személy járhat el, a polgári bíróság pedig a jogvita elbírálása során a felek közötti polgári jogi jogviszonyt rendezi. A törlési perrel elérhető tulajdoni jogvédelem korlátja, hogy a törlési perben a bejegyzést eredményező közigazgatási eljárás törvényessége nem

vizsgálható, arra a közigazgatási hatósági eljárásban nyitva álló jogorvoslatok biztosítanak lehetőséget. Miután azonban a közigazgatási eljárásban elérhető jogorvoslatok alapján, így a közigazgatási perben is csak a közigazgatási anyagi és eljárásjogi rendelkezések megsértése tehető vizsgálat tárgyává, ez az eljárás nem biztosít jogvédelmet arra az esetre, ha a bejegyzés érvénytelenségét a közigazgatási eljárásban figyelembe vehető okokon kívül eső ok alapozza meg, e kérdés, vagyis a tulajdonjog védelme már a polgári bíróság hatáskörébe tartozó kérdés a törlési per keretei között.

VIII.6. Annak vizsgálata a kiigazítási perben, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem volt törölhető, illetve a sérelem nem volt orvosolható

Az esetjog szerint az Inyvtv. 62. § (2) bekezdése kizárólag a földhivatali eljárás eredményétől teszi függővé a téves bejegyzés kiigazítása iránti polgári per megindítását, azonban nem írja elő – a perindítás előfeltételeként - a földhivatali határozattal kapcsolatos közigazgatási per lefolytatását. Vagyis ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránti per megindításának csupán a szűken vett földhivatali eljárásban igénybe vehető jogorvoslati lehetőségek kimerítése szükséges, ezek közé nem tartozik a közigazgatási per [LB Pfv.I.21.775/2006/6.; Pfv. I. 22.328/2006/4.]. A felperes eleget tesz a perindítás Inyvtv. 62. § (2) bekezdésébe foglalt előfeltételnek, amikor fellebbezést nyújt be az első fokon eljáró földhivatal határozata ellen, és a fellebbezés elbírálásával bizonyossá válik, hogy igénye a földhivatali eljárásban nem nyer orvoslást. Azzal, hogy végül nem kívánja a közigazgatási per lefolytatását, erre vonatkozó törvényi előírás hiányában a polgári per megindítása iránti joga nem enyészik el [LB Pfv.I.21.775/2006/6.]. A közigazgatási per és az általános hatáskörű bíróság előtt folyó polgári per alanyai, tárgya valamint joghatásai lényegesen eltérőek. A közigazgatási perben a támadott határozat, illetőleg meghozatalának szabályszerűsége kerülhet vizsgálatra, így a közigazgatási per nem helyettesíti a tulajdonosok között a tulajdonosi viszonyok rendezésére irányuló polgári jogi vitát. Mindezek miatt a földhivatali határozat megtámadására irányuló közigazgatási per nem teszi feleslegessé, és nem is akadályozza meg az általános hatáskörű bíróság előtti polgári per megindítását. Az a körülmény, hogy a közigazgatási eljárásban és a közigazgatási perben a felperesek

eredménytelenül kísérelték meg a kiigazítást, csupán annyit jelent, hogy az ezekben az eljárásokban alkalmazásra kerülő szabályok szerint nem volt lehetőség a kiigazításra. A közigazgatási eljárás és a közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló per eredménytelensége azonban nem jár azzal a következménnyel, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés d) pontjára alapított kiigazítási kereset sem lehet sikeres [Kúria Pfv.I.21.383/2011/6.].

VIII.7. Végrehajtási igényper

Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való konstitutív hatályú bejegyzése is szükséges, a bejegyzés megtörténtéig – érvényes szerződés esetén – a bejegyzésre irányuló kötelmi jogosultság keletkezik. Végrehajtási igényperben – a tulajdonosváltás átvezetése hiányában – a jogosult tulajdonjog alapján a lefoglalt ingatlan foglalás alóli feloldását nem kérheti, hanem azt kell vizsgálni, hogy a lefoglalt ingatlanra más olyan jog keletkezett-e – a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kötelmi igény formájában – amely a végrehajtásnak akadályát képezheti. Törvény nem szabályozza, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igény vagy pedig a bejegyzett végrehajtási jog közül melyik minősül „erősebb” jogcímnek.

Az érvényes és a végrehajtást kérővel szemben hatályos adásvételi szerződés - mint a végrehajtási jognál „erősebb” kötelmi igényt megalapozó jogosultság – alapja lehet a végrehajtás alá vont ingatlan foglalás alóli feloldásának.

Fontos feltétel, hogy az adott szerződés a végrehajtást kérővel szemben hatályos legyen, hiszen az ilyen jellegű perben alperesként perben álló végrehajtást kérő – viszontkereset előterjesztése nélkül – kifogásként a felperes keresete elutasítása végett hivatkozhat a felperes jogszerzésének relatív hatálytalanságára. Ennek oka az, hogy a kifogás eredményessége esetén a szerződés csupán az adott végrehajtási igény tekintetében és csak a peres felek viszonylatában kizárólag az alperes (végrehajtást kérő) kielégítése érdekében válik hatálytalanná.

Nem csak adásvételi szerződés, hanem például csereszerződés alapján keletkező kötelmi igény is a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozóan

– a birtoklás, használat, rendelkezés joga gyakorlása mellett – „erősebb” jogosultságnak minősül a jogosultság keletkezését követően bejegyzett végrehajtási joggal szemben. A végrehajtási jognál „erősebb” kötelmi igényt megalapozó jogosultság alapja lehet a végrehajtás alá vont ingatlan foglalás alóli feloldásának. Ezt nem zárja ki az a körülmény sem, hogy az adott csereszerződés megkötését követően elmaradt a csereszerződéssel jogot szerző tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, mivel ez a mulasztás ugyan valóban azzal járt, hogy a jogot szerző a végrehajtási jog bejegyzését megelőzően nem vált az ingatlan tulajdonosává, azonban a tulajdonjog bejegyeztetésének elmaradása nem zárta el az igényper indításának lehetőségétől, amely per éppen annak a lehetőséget teremti meg, hogy a végrehajtás akadályát képező joggal rendelkező személy hivatkozhasson a végrehajtási értékesítés akadályára.

A töretlen bírósági gyakorlat szerint az érvényes, teljesített és birtoklással megerősített adásvételi szerződés olyan kötelmi jogosultságot keletkeztet a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, amely általában „erősebb” a végrehajtási jognál. Azonban a vevő az érvényes adásvételi szerződés alapján sem szerez el nem évülő tulajdoni igényt.

Ezzel összefüggésben kiemelendő: a régi Ptk. 326.§ (1) és (2) bekezdései szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított 1 éven belül, 1 éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig 3 hónapon belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt vagy abból 1 évnél, illetőleg 3 hónapnál kevesebb van hátra.

Az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kötelmi igény nyugvását előidéző akadály az, ha pl. a megvásárolt ingatlan nem rendelkezik helyrajzi számmal. A régi Ptk. 326.§ (2) bekezdése az akadály megszűnésétől számított 1 éven belül akkor is lehetővé tette az igény érvényesítését, ha az elévülési idő már eltelt. Amikor az elévülés nyugvása megszűnik, onnantól kezdődik a régi Ptk. 326.§ (2) bekezdésében biztosított 1 éves, jogvesztő jellegű igényérvényesítési határidő, ez az 1 éves határidő bírósági úton való igényérvényesítést jelent.

Az adásvételi szerződéssel való tulajdon-átruházásnak – amely nem eredeti szerzés – feltétele a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. Enélkül az ingatlan vevője tulajdonjogra nem hivatkozhat azzal szemben, akinek javára a bejegyzett tulajdonos ellen indított végrehajtási eljárásban követelése kielégítése végett a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Gyakran előfordul, hogy a végrehajtási igénykeresetet előterjesztő keresete jogalapjaként nem adásvételi szerződésre/nem adásvételre hivatkozik, hanem ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésre. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés eseteit jogszabály külön szabályozza. Ilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés – egyebek mellett – a Ptk.-ban (és a régi Ptk.-ban is) szabályozott elbirtoklással és a ráépítéssel való tulajdonszerzés. Az említett esetekben a tulajdonszerzés bekövetkeztének nem feltétele az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés.

A régi Ptk. 120.§ (1) bekezdése szerint aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverés esetére nem vonatkozik.

Az idézett rendelkezésből sem következik az, hogy ingatlan árverése esetében a tulajdonszerzés az előbb ismertetett elvtől eltérő lenne, azaz a végrehajtási árverésen elárverezett ingatlan esetén az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése származékos lenne.

A Kúria jogelődje, a Legfelsőbb Bíróság határozatainak hivatalos gyűjteményében a 2011. évben 2310. számon közzétett elvi határozatában kifejtette: a régi Ptk. 120.§ (1) bekezdés második mondata csupán arra utal, hogy míg az ingóság árverési vevőjének tulajdonszerzése már az árverésen feltétlenné és megtámadhatatlanná válik, az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve ha a vételár teljes kiegyenlítésére halasztást kapott, és a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti. Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése eredeti tulajdonszerzés, amely a jogorvoslati lehetőségek megszűnésével és a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével válik teljessé.

A Ptk. 5:41.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint azonban, aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.

A Ptk. a régi Ptk. rendelkezéséhez (120.§ (1) bekezdés) képest megszünteti az ingatlan árverési vevőre vonatkozó kivételt az alól a szabály alól, hogy a hatósági határozattal vagy árverés útján jóhiszeműen szerző, a korábbi tulajdonostól független tulajdonossá válik, azaz a hatósági határozattal és hatósági árverésen való tulajdonszerzés a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja, aki árverésen vásárol, eredeti jogcímen szerezh.

Abban az esetben, ha a fél az árverési vevővel szemben ráépítéssel való tulajdonszerzésére hivatkozik, a feltételek fennállása esetén a tulajdonjogának bejegyzésére a régi Ptk. 116.§ (1) bekezdése alapot adott volna (a rendelkezés szerint a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerző igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse), hiszen a ráépítés is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést eredményez. Az említett rendelkezés alkalmazását illetően azonban nem lehet figyelmen kívül hagyni az Inyt. 5.§ (4) bekezdésében foglaltakat, melyek szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja, nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben; amely az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont szerző jogának korlátozását jelenti.

Mivel az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben (aki elmulasztotta jogának bejegyeztetését) az árverési vevő abszolút (azonnali és teljes) védelmet érdemel és élvez, biztos lehet abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő és így számára felismerhetetlen személyek nem tehetik vitássá a jogszerzését. Ahogyan az a 7.4. pontban már megjelölésre került: az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzőkkel kapcsolatban az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése kifejezetten kinyilvánítja, hogy nem érvényesíthetik megszerzett jogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben [3/2010. (XII.6.) PK vélemény].

A Ptk. 5:275.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy vagy az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezhető tény jogosultja a szerzett jogát, illetve a feljegyezhető tényt nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszemű szerzővel szemben.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége azt kell jelentse, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket a nyilvántartás feltüntet, csakugyan megilletik a jogosultként bejegyzett személyt és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének erősítését szolgálja az az általános szabály, hogyha az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző személy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. A Ptk. a pozitív jogvédelmi szabály mellett a negatív jogvédelmi szabályt is kiterjeszti a széljegyzet igényre is. A negatív jogvédelmi szabályt a Ptk. azért nem terjeszti ki közvetlenül a törölt jogra és tényre, mert az – törlés esetén is – lehet még oly módon vitatott, hogy arra a jogvédelmet kiterjeszteni nem indokolt (pl. a bejegyzési kérelem elutasításának, jogorvoslatok tényének feljegyzésekor) [a Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft. Budapest, 2013. 497-498. oldal].

A végrehajtási árveréssel összefüggésben fontos még azt kiemelni, hogy a végrehajtási árverés foganatosításával kapcsolatos jogorvoslatok a végrehajtási nemperes eljárásban, a Vht. előírásainak megfelelően érvényesíthetők, a polgári pert tárgyaló bíróság nem vizsgálhatja a végrehajtás foganatosításának szabályszerűségét, hiszen annak eldöntése, hogy a végrehajtási eljárás megfelelt-e a Vht. előírásainak nem polgári anyagi jogi kérdés, ezért nem tartozik a polgári bíróság hatáskörébe.

VIII.8. A törlési per és a végrehajtási igényper elhatárolása

Az elhatároláshoz példaként szolgál az alábbi jogeset:

A perbeli ingatlanok korábban a perben nem álló R. Z. és R. Z.-né voltak a tulajdonosai, egymás között 1/2-1/2 arányban. A tulajdonosok az ingatlant 2006. július 5-én kelt adásvételi szerződéssel – 15 millió forint vételár ellenében – eladták a felpereseknek. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vételárból a felperesek 4 millió forintot a szerződés megkötésekor fizetnek meg, a fennmaradó 11 millió forintot pedig legkésőbb 2006. július 30-ig egyenlítik ki, banki kölcsönből. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartották tulajdonjogukat, hozzájárultak a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez, és kötelezettséget vállaltak arra, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot. A felperesek a földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmüket 2006. július 24-én terjesztették elő. A földhivatal iktatta a kérelmet, majd széljegyezte azt, és ugyanilyen számú egyszerűsített határozatával a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét feljegyezte. Tekintettel arra, hogy a kérelem a tulajdonjog bejegyzésére irányult, a tényfeljegyzéssel az ügyet nem intézte el, hanem a bejegyzési engedély megadásáig az iratokat nyilvántartásba helyezte. Az alperesi önkormányzattól 2006. október 6-án széljegyzett hatósági megkeresés érkezett a földhivatalhoz, melyben az alperes 1.451.520 forint adóhátralék és járulékai erejéig végrehajtási joga bejegyzését kérte R. Z. tulajdoni hányadára. Ugyanezen a napon az alperes egy másik számon széljegyzett megkeresést is benyújtott a földhivatalhoz, amelyben 26.598 forint adótartozás és járulékai erejéig jelzálogjog bejegyzését kérte R. Z. tulajdoni hányadára. A földhivatal a végrehajtási jogot és jelzálogjogot bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, R. Z. tulajdoni hányadára. A földhivatal határozataival szemben a felperesek fellebbezést terjesztettek elő. A megyei földhivatal határozatával az elsőfokú földhivatal végrehajtási jogot és jelzálogjogot bejegyző határozatát megsemmisítette, megállapította, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét feljegyző határozat törvénysértő. Az alperes a határozatok bírósági felülvizsgálatát kérte. A közigazgatási bíróság az ítéletével a megyei földhivatal határozatát hatályon kívül helyezte és új eljárásra kötelezte. A megismételt eljárásban az első fokon eljáró földhivatal a végrehajtási jogot és a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba ismét bejegyezte. A határozattal szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyet a megyei földhivatal határozatával

elutasított, helybenhagyva az első fokon eljáró földhivatal végrehajtási jogot és jelzálogjogot bejegyző határozatát és ismételten megállapítva, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét feljegyző határozat törvénysértő. Mivel az eladók időközben, 2007. január 29-én hozzájárultak a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, a felperesek tulajdonjoga egymás között 1/2-1/2 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek tulajdonjogát terheli az ingatlan 1/2 részére vonatkozóan az alperes javára bejegyzett végrehajtási jog és jelzálogjog. A felperesek keresetükben a bejegyzett végrehajtási jog és jelzálogjog törlését kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jelzálogjog bejegyzés jogszabálysértően történt, mert a bejegyzéshez szükséges okiratok nem álltak rendelkezésre. Előadták továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a sorrendiség érvényesül: a bejegyzéseket az iktatószámok sorrendjében kell teljesíteni, a végrehajtási jog és a jelzálogjog bejegyzésénél alkalmazott soronkívüliség nem törheti át a rangsor elvét, a rangsorban korábbi tulajdonjoguk a későbbi megszerzést korlátozza. További érveik szerint a végrehajtási jog bejegyzése megszerületlen. R. Z.-nek mögöttes felelőssége állt fenn egy bt. adótartozása miatt. R. Z. a betéti társaságból 2006. december 1-jén kilépett, ezt követően a bt.-t felszámolták és 2008. augusztus 28-án törölték a cégjegyzékből. A felszámolás elrendelésekor a végrehajtási jog megszűnt, erről a felszámolást elrendelő bíróság értesítette a földhivatalt. Az ingatlan-nyilvántartásban megszűnt végrehajtási jog és érvényesen létre sem jött jelzálogjog szerepel. Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a végrehajtási jog és a jelzálogjog bejegyzése az adójogszabályoknak megfelelően történt, a végrehajtási jogot a rangsor elvének mellőzésével kell bejegyezni, a tulajdonjogot a felperesek esetében is a földhivatali bejegyzés keletkezteti, nem pedig az adásvételi szerződés megkötése, vagy annak benyújtása. Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperesek 2006. július 24-én tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérték, viszont az általuk megkötött szerződésben foglaltak alapján csak a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését kérhették volna, ezt azonban nem tették. Az adásvételi szerződés alapján a felperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nem terjeszthettek volna elő, azt hiánypótlás nélkül el kellett volna utasítani. Mindezeket úgy kell tekinteni, mintha nem

lett volna olyan szabályos kérelem akár tény feljegyzésére, akár jog bejegyzésére vonatkozóan, amely alapján a földhivatal eljárhatott volna. Ilyen, a jogszabálynak megfelelő kérelem nem volt, a 2006 októberében érkezett alperesi kérelem bejegyezhető volt, azt a felperesek nem megfelelő kérelme nem hatálytalaníthatja. Az ingatlan korábbi tulajdonosai 2007. január 29-én kelt okiratban adták meg a felperesek részére a szükséges nyilatkozatot, amely 2007. január 31-én került benyújtásra a földhivatalhoz. Ezen időpontig kérelem hiányában a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése, illetve a tulajdonjog bejegyzése nem történhetett volna meg. A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, elrendelte a perrel érintett ingatlanra az alperes javára a tulajdoni lap III. rész 21. pontjában bejegyzett végrehajtási jog és a 22. pontjában bejegyzett jelzálogjog törlését. Ennek tűrésére kötelezte az alperest. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperesek részéről nem volt olyan alakilag és tartalmilag megfelelő kérelem, amely alapján az ingatlanügyi hatóság eljárhatott volna. Rámutatott arra, hogy a pernek nem volt tárgya az ingatlanügyi hatósági eljárásban hozott határozatok felülvizsgálata, ezért a rangsor elvének esetleges megsértését vagy mellőzését nem kellett vizsgálnia. Annak volt ügydöntő jelentősége, hogy a felperesek tulajdonát képező ingatlant terhelheti-e az alperes javára bejegyzett végrehajtási jog és jelzálogjog. Kiemelte, hogy a felperesek tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem benyújtásakor a közhiteles ingatlan-nyilvántartás a perbeli ingatlan tehermentességét tanúsította. Az adásvételi szerződés megkötésére 2006. július 5-én került sor, a felperesek tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem benyújtása 2006. július 24-én történt, az alperes a végrehajtási jog és a jelzálogjog bejegyzése iránti megkeresést tartalmazó határozatát 2006. október 6-án hozta meg és nyújtotta be. A felpereseknek az érvényes és utóbb teljesített adásvételi szerződés alapján olyan kötelmi joga keletkezett tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, amely „erősebb” az alperest megillető végrehajtási és jelzálogjognál, hiszen a végrehajtási igényperekben kialakított bírói gyakorlathoz hasonlóan azt kellett vizsgálni, hogy a felperesek kötelmi joga erősebb jog-e az alperest megillető végrehajtási és jelzálogjognál. A felperesek ezen kötelmi jogcíme megelőzi az alperes végrehajtási- és jelzálogjog bejegyzése iránti igényét. Az alperes által kezdeményezett végrehajtásnak nem adósai a felperesek, az

alperesnek nincs olyan joga, amely a felperesekkel szemben a végrehajtási jog és a jelzálogjog bejegyzését lehetővé tenné, ezért azt az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság: az ingatlan-nyilvántartást az ellenkező bizonyításáig az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartás adatait a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző javára valósnak és hitelesnek kell tekinteni, az ilyen személy bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok valóban fennállnak és jogosultjuk valóban az, akit az ingatlan-nyilvántartás feltüntet. Ebből következően, ha az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok a valóságban nem is állnak fenn, az, aki az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogosulttal jóhiszeműen szerződött, úgy szerez jogot, mintha az ingatlan-nyilvántartási állapot volna a valódi jogi állapot, és a jogát nem érintheti más jog vagy korlátozás, mint az, ami az ingatlan-nyilvántartásból kitűnik. A jogerős ítélet további indokai szerint az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a pertárgy értékét, mivel a per a meg nem határozható pertárgyértékű perek körébe tartozik. A Kúria a jogerős ítéletet, valamint az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította azzal, hogy Inyvtv. 62.§-án alapuló törlési perben nem alkalmazhatók a Pp. 371.§-a szerinti végrehajtási igényper szabályai, hiszen mindkét pertípusban más a bizonyítás iránya és tartalma. [Kúria Pfv.I.22.117/2012/4.]

Tekintettel arra, hogy a másodfokú bíróság az Inyvtv. 62. §-ára alapított törlési perben vizsgálta azt, hogy a felperesek (akiknek tulajdonszerzése a Ptk. 117.§ (3) bekezdésében foglalt feltétel hiányában nem következett be) kellő alappal kérhetik-e az alperes javára bejegyzett végrehajtási jog és jelzálogjog törlését, a Kúria azt vizsgálta, hogy a törlési perben összemérhető-e a felperesek kötetmi jogi igénye az alperes végrehajtási jogával és jelzálogjogával. A felperesek keresetükben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jog és jelzálogjog törlését kérték arra hivatkozással, hogy a jelzálogjogi bejegyzés jogszabálysértő, a bejegyzéshez szükséges okiratok nem álltak rendelkezésre. További előadásuk szerint a végrehajtási jog bejegyzés azért volt jogszerűtlen, mivel állításuk szerint ez a jog megszűnt. Az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy törölhető-e az ingatlan-nyilvántartásból érvénytelenség, illetve megszűnés címén a

jelzálogjog és a végrehajtási jog bejegyzése, figyelemmel arra, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésében foglaltak szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, illetve a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog megszűnt. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság kizárólag abból a szemszögből vizsgálta a keresetet, hogy a felperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme szabályos volt-e, illetve a bejegyzés alapjául szolgáló okirat mikor állt rendelkezésre. A másodfokú bíróság pedig erre irányuló kereset hiányában vizsgálta azokat a körülményeket, amelyeket a bíróságoknak végrehajtási igényperben kell vizsgálniuk. A Kúria elvi érveléssel mutatott rá, hogy tekintettel arra, hogy a törlési per és a végrehajtási igényper egymástól teljesen eltérő pertípusok, tévesen alkalmazta a másodfokú bíróság mintegy háttérszabályként a felperesek keresetének elbírálása során a végrehajtási igényper szabályait [Pp. 371. § (1) bekezdése] és az ebben a körben kialakult bírói gyakorlatot, és ugyancsak tévesen állapította meg a pertárgyértéket figyelemmel a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontjára.

VIII. 9. Egyes sajátos – eljárási és perjogi – kérdések vizsgálata

A végrehajtási igényperben a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése hiányában a vizsgálat tárgya, amelyre példaként szolgál az alábbi jogeset:

A felperes és a felperesi beavatkozó kft. 2001. november 30-án adásvételi előszerződést kötöttek, amelynek megfelelően a felperes 5,9 millió forint vételár ellenében, a 2002. január 31-ig megkötésre kerülő adásvételi szerződéssel meg kívánta vásárolni a beavatkozó tulajdonát képező áruház megjelölésű perbeli ingatlant. A felperes a vételárból 2002. február 20-án 2 millió forintot átutalt, 900.000 forintot pedig 2002. február 28-án fizetett ki, az ingatlant birtokba vette, az italbolt működtetéséhez 2002. február 13-án, az élelmiszerbolt üzemeltetéséhez pedig 2002. március 4-én kapott engedélyt. A szerződő felek 2002. augusztus 28-án kötötték meg az adásvételi szerződést, a felperes az 5,9 millió forint vételárból fennmaradó 3 millió forintot a szerződéskötés napján fizette meg a beavatkozónak. A felperes 2002. szeptember 2-án benyújtotta a tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet az illetékes földhivatalhoz, a

földhivatal azonban 2002. október 3-án elutasította azt. A felperes a határozat ellen nem élt jogorvoslással. A továbbra is a beavatkozó tulajdonaként nyilvántartott ingatlanra 2003. június 2-án a perből időközben elbocsátott APEH (a korábbi I. rendű alperes) javára végrehajtási jogot jegyezték be, amelyről a felperes előadása szerint – 2005-ben értesült, azonban tulajdonjogának bejegyzése érdekében ekkor sem tett lépéseket. A beavatkozó adótartozásai miatt a II. rendű alperesi önkormányzat által kezdeményezett végrehajtásban 2009. szeptember 22-én, a III. rendű alperes (NAV) által indított végrehajtásban pedig 2009. december 8-án végrehajtási jogot jegyezték be a perbeli ingatlanra. A felperes keresetében az ingatlan foglalás alól történő feloldását kérte arra hivatkozással, hogy azt megvásárolta, birtokba vette, a vételárát kiegyenlítette. A II. és a III. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A III. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti igény kötelmi igény, amely az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától számított öt év leteltével, azaz 2007. augusztus 27. napján elévült. Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a felperes végrehajtási igénykeresetének és a perbeli ingatlant feloldotta mindkét végrehajtási jog alól. Indokolása szerint a felperes a vételárát megfizette, tulajdonszerzésre irányuló igényének elismerését jelenti az, hogy a beavatkozó 2002. januárjában lehetővé tette a felperes birtokba lépését. Az elsőfokú bíróság kifejtette: az ingatlan folyamatos birtoklása a felperes egyébként valóban kötelmi igénye elévülésének megszakadását eredményezte. Így a felperes bizonyította, hogy olyan el nem évült, birtokkal is megerősített kötelmi igénye van, amely korábban keletkezett, mint az alperesek végrehajtási joga, ezért azoknál erősebb. Az ítélet ellen a III. rendű alperes fellebbezett. A másodfokú bíróság nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett (a keresetnek a II. rendű alperessel szemben helyt adó) részét, fellebbezett rendelkezését azonban megváltoztatta és a keresetet a III. rendű alperessel szemben elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes az igénykeresetét nem tulajdonjogára, hanem az alperesek javára bejegyzett végrehajtási jogot megelőzően megkötött adásvételi szerződésen alapuló, birtokkal is megerősített kötelmi igényére alapította: a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésével kötelmi igénye keletkezett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, amely azonban elévülő igény. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elévülés megszakadása nem

következett be, mert a felperes nem az adásvételi szerződés megkötésével került birtokba, az ingatlant korábban bérlőként használta. Utalt arra, hogy a felperes nem viselte az ingatlan közterheit, és leszögezte: a felperest semmi sem akadályozta kötelmi igényének érvényesítésében, s mivel nem állt fenn olyan körülmény sem, amely az elévülést megszakította volna, az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye elévült, nem tarthat igényt arra, hogy tulajdonjogát az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és ilyen módon az ingatlan tulajdonosává váljon. A felperesnek mindezek miatt nincsen olyan joga, amely alapján a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldását követelhetné. A másodfokú bíróság megjegyezte: összevetve a felperes kötelmi igényét és a III. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot, elévülés hiányában is az állapítható meg, hogy a végrehajtási jog erősebb, tekintettel a felperesi birtoklási jogcímekre, az ingatlannal kapcsolatos közterhek viselésének hiányára, valamint arra, hogy a felperes 2002. augusztus végétől a per 2010. március 19-i megindításáig semmiféle lépést nem tett a tulajdonjog bejegyzése érdekében. A jogerős ítélet ellen annak hatályon kívül helyezése az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a perrel érintett ingatlanra vonatkozó érvényes adásvételi szerződést kötött és az ingatlan vevőjeként megillette, és jelenleg is megilleti az ingatlan birtoklásának joga, így téves a jogerős ítélet megállapítása, amely szerint nem következett be az elévülést megszakító körülmény. A végrehajtás során lefoglalt vagyontárgyra nem pusztán tulajdonjoga alapján tart igényt, hanem kötelmi jogcím alapján is: birtoklással megerősített érvényes kötelmi jogcíme áll fenn. A perbeli ingatlant folyamatosan birtokolja, használja, viseli a terheit, az eladó az ingatlant nem követelte vissza. A Kúria a jogerős ítélet hatályában fenntartotta azzal, hogy ingatlan tulajdonjogának a megszerzéséhez a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való konstitutív hatályú bejegyzése is szükséges, a bejegyzés megtörténteig érvényes szerződés esetén a bejegyzésre irányuló kötelmi jogosultság keletkezik. Végrehajtási igényperben a tulajdonosváltás átvezetése hiányában a jogosult tulajdonjog alapján a lefoglalt ingatlan foglalás alóli feloldását nem kérheti, hanem azt kell vizsgálni, hogy a lefoglalt ingatlanra - más olyan jog - keletkezett-e a tulajdonjog bejegyeztetésére

irányuló kötelmi igény formájában, amely a végrehajtásnak akadályát képezheti. Csak olyan jogcím képezheti a végrehajtás akadályát, amely biztosítja annak lehetőségét, hogy az erre hivatkozó fél tulajdonossá váljon. Elévült kötelmi jogi igény nem alkalmas a végrehajtás megakadályozására, az elévülést a kötelmi jogi igényre hivatkozó és a végrehajtást kérő viszonylatában is vizsgálni kell, nem elegendő annak vizsgálata, hogy a kötelmi jogi igényre hivatkozó és a vele szerződő fél vonatkozásában az elévülés megszokás bekövetkezett-e. [Kúria Pfv.I.20.723/2012/4.]

A Vht. 136. § (1) bekezdésének megfelelően végrehajtás alá vonni az adós tulajdonában álló ingatlant lehet (feltéve, hogy az nem tartozik a Vht.136.§ (2) bekezdésének körébe, azaz nem mentes a végrehajtás alól). A Pp. 371. § (1) bekezdésének megfelelően igénypert elsősorban a lefoglalt dolog egészének vagy részének a tulajdonosa indíthat. Az adós tulajdonaként nyilvántartott ingatlannal szemben tulajdonjogára csak az hivatkozhat eredményesen, aki a jogszabályokban szabályozott esetekben ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan egészének vagy részének a tulajdonjogát (ilyen eset a Ptk.-ban például az elbirtoklás és a ráépítés); az ingatlan tulajdonjogának átruházása azonban nem tartozik e körbe, hiszen a Ptk. 117. § (3) bekezdésének megfelelően a tulajdonjog megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges. A Pp. rendelkezésének megfelelően az ingatlan foglalás alól történő feloldását azonban nem csupán az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos kérheti, hanem az is, aki az ingatlanra más olyan joga alapján tart igényt, amely a végrehajtás során történő értékesítés akadálya. A Kúria érvelése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén mindaddig, amíg az előbbieken említett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés meg nem történik, a vevőnek kötelmi alapon, mégpedig a megkötött, de még be nem jegyzett szerződés alapján arra van igénye, hogy tulajdonjogának bejegyzését követelje, azaz kötelmi igénye áll fenn az ingatlan eladójával szemben a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges bejegyzési engedély kiadására. A kialakult bírói gyakorlat (Pfv.I.21.337/2006/13., Pfv.I.20.465/2006/7.) szerint az érvényes, teljesített és birtoklással is megerősített adásvételi szerződés olyan kötelmi jogosultságot keletkeztet a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, amely általában erősebb a végrehajtási jognál, ugyanakkor a vevő (az

igényper felperese) jogának alkalmasnak kell lennie arra, hogy ez alapján tulajdonszerzése bekövetkezessen, hiszen ezáltal gátolhatja meg az ingatlan végrehajtási eljárásban történő értékesítését. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jognál nem erősebb a vevő joga abban az esetben, ha az adásvétellel elérni kívánt joghatás: az ingatlan tulajdonjogának átszállása valamely ok miatt nem következhet be. Ilyen eset például a vevő kötelmi igényének elévülése. A vevőnek az adásvételi szerződés alapján kötelmi igénye keletkezik tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, a kötelmi igény azonban a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint elévül, s ha az elévülés bekövetkezik, a tulajdonszerzés nem következhet be. A Kúria gyakorlata szerint a vevő az érvényes adásvételi szerződés alapján nem szerez – el nem évülő – tulajdoni igényt, amely tulajdoni igény megszerzésével időbeli korlátozás nélkül kérhetné tulajdonjogának bejegyzését: a tulajdon-átruházásra irányuló szerződés önmagában csak elévülő kötelmi jogcímet teremt a tulajdonjog bejegyzésére. A perbeli jogvita elbírálása szempontjából annak volt ügydöntő jelentősége: jogszerű-e az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, miszerint a felperes tulajdonszerzése a Ptk. 117.§ (3) bekezdésében foglalt feltétel hiányában ugyan nem következett be, mégis kellő alappal kérheti a lefoglalt tulajdoni illetőség foglalás alóli feloldását, mert rendelkezik olyan a végrehajtás során történő értékesítést akadályozó, a tulajdoni illetőség átruházására irányuló kötelmi jogosultsággal, amely korábban keletkezett, mint a III. rendű alperes végrehajtási joga, továbbá a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kötelmi igénye nem évült el. Azon tény alapján, mely szerint a jelen esetben a felperes kötelmi igényének érvényesítésében akadályozva nem volt, az elévülés nyugvása, illetve megszakadása nem következett be, a másodfokú bíróság jutott helytálló következtetésre, amikor úgy ítélte meg, hogy a felperesnek nincs olyan erősebb joga, amely alapján a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldását követelhetné. A felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal 2002. október 3-án elutasította, a felperes erről a határozat kézbesítésével értesült, azonban nem élt a határozattal szemben a rendelkezésére álló jogorvoslati jogával, a bejegyzés érdekében nem tett lépéseket. A per adatai szerint a felperes a tulajdonjog bejegyzése iránti igénye érvényesítésében akadályozva nem volt, így az elévülés nyugvása nem következett be, továbbá olyan körülmények sem

állapíthatóak meg, amelyek a Ptk. 327. § (1) bekezdésének körébe tartoznának (írásbeli felszólítás, a követelés bírói úton való érvényesítése, az igény elismerése), s amelyek az elévülés megszakadására vezettek volna. A felperes folyamatos birtoklása és ennek a beavatkozó részéről való elfogadása valóban kihatott a szerződő felek közti jogviszonyra, azonban a kötelmen kívüli harmadik személyekre nem. A 2002. október 3-tól számított öt év leteltével a felperes kötelmi igénye elévült, az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet [Ptk. 325.§ (1) bekezdés]. A Kúria tehát arra a következtetésre jutott, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye elévült, a 2002. augusztus 28-án megkötött adásvételi szerződés alapján a felperes már nem szerezhette tulajdonjogot a perbeli ingatlanon, azaz nincs olyan joga, amelyet összemérve a végrehajtási joggal, erősebbnek bizonyulna és alkalmas lenne a végrehajtás megakadályozására.

Szintén vizsgálandó a közvetett jogszerző védelme a törlési kereset megindítására nyitva álló határidő által, amelyre példaként szolgál az alábbi jogeset:

A perbeli ingatlan a felperes N. J.-né magánszemély tulajdonában állt. A felperes azóta elvált házastársa, N. J. 6.000.000.-forint kölcsönt vett fel az I. r. alperesi magánszemélytől, amelynek fedezetéül 2008. március 3-án egy adásvételi szerződés készült, amely szerint a felperes eladta az ingatlant 5.000.000.-forint vételáron az I. r. alperesnek, aki viszont 90 napra visszavásárlási jogot biztosított a részére. Az adásvételi szerződést a felperes nem írta alá. Az I. r. alperes a határidő lejártát követően birtokba vette az ingatlant és be kívánta jegyeztetni tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes, aki időközben tudomást szerzett a történetről, az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyző – részére szabályszerűen kézbesített – határozattal szemben fellebbezést terjesztett elő, amelyet azonban visszavont, így a földhivatal az eljárást megszüntette, az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyezték. Ezt követően 2008. december 20-án 5.600.000.-forintért az I. r. alperes eladta a lakást a II. r. alperesi magánszemélynek. A felperes és a házastársa ezt követően megjelentek a II. r. alperesnél, tájékoztatták a történetről és felajánlották, hogy a kifizetett vételárért visszavásárolják tőle a lakást. A felek tárgyaltak, de a visszavásárlásra nem került sor, a II. r. alperes pedig 2010. április 13-án eladta az ingatlant 5.100.000.-forintért a III. r. alperes magánszemélynek. A felperes

keresetet nyújtott be a 2008. március 3-án kelt adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt, mert azt nem ő kötötte meg az I. r. alperessel. Kérte a szerződés semmisségének megállapítását, a tulajdonjoga visszajegyzését. Az első- és másodfokú bíróság a keresetet elutasította. A felperes tartalma szerint törlési keresetet terjesztett elő. A II. és III. r. alperesek közvetett jogszerzők voltak, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szereztek jogot, ezzel ellentétes tény nem merült fel. A törlési per megindítására 60 napja volt a felperesnek, ez a határidő azonban eredménytelenül telt el, a szerződés érvénytelensége körében előadottak ezért a megalapozottságuk esetén sem eredményezhették volna a III. r. alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjoga visszajegyzését. A felperes a felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a földhivatali határozat nem került kézbesítésre, a férje, akivel akkor már megszűnt az életközössége, nem volt jogosult az átvételre, az ő jogellenes tevékenysége folytán került sor a tulajdonjog törlésére, így a kézbesítéshez nem fűződhetett joghatály. A II. r. alperes nem volt jóhiszemű, tudott az ingatlannal kapcsolatos problémákról, ezért döntött az értékesítésről, de a III. r. alperes is tudott a felperesi igényről. A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta azzal, hogy megállapította, hogy a perbeli szerződés nem jött létre, a II. és III. r. alperesek jóhiszeműnek minősültek, és a törlési per megindítására nyitva álló határidő így letelt. [Kúria Pfv.VI.21.414/2013/6.]

II-III. r. alperes ún. közvetett jogszerzőnek minősült, mivel az ingatlan bejegyzett tulajdonosa a III. r. alperes, aki II. r. alperestől, aki I. r. alperestől szerzett jogot. Rájuk tehát nem az Inytv. 63. § (1) bekezdését, vagyis a közvetlen jogszerzővel szembeni szabályt kellett alkalmazni, hanem a perben alkalmazandó Inytv. 63. § (2) bekezdését, amely úgy rendelkezett, hogy azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.

A szabály alkalmazásában az egyéb feltételek megállapítása mellett az egyik tisztázandó tény- és jogkérdés a kézbesítés megtörténte. E körben a polgári bírói gyakorlat a vonatkozó kézbesítési szabályok megtartottságát, a kézbesítés szabályszerűségét vizsgálja. A Kúria elvi tétele, hogy önmagában a kézbesítés szabályszerűsége szempontjából közömbös, hogy éppen a felperes házastársa volt az a személy, aki az ingatlannal kapcsolatos vitás helyzetet előidézte, bár a Kúria utalt arra, hogy ennek a körülménynek lehetett volna jelentősége, ha a felperes egyébként valóban nem szerzett volna tudomást a történetekről, az érvénytelen bejegyzésről, ugyanakkor a felperes tudott arról, be is nyújtott fellebbezést, azt azonban visszavonta, vagyis saját felróható magatartásával is hozzájárult a helyzet kialakulásához, ezzel viszont az I. r. alperes jóhiszemű, harmadik személynek továbbadhatta az ingatlant. II. és III. r. alperesek jóhiszeműek voltak, mindketten már csak az adásvételi szerződés megkötése után szereztek tudomást a vitás helyzetről, mindketten ellenérték fejében szereztek, így a Kúria szerint a perben alkalmazandó 60 napos határidő állt rendelkezésre a felperes számára a közvetett jogszerzőkkel szemben az igényérvényesítésre, amelyet azonban elmulasztott, így a törlési kereset nem vezethetett eredményre, a III. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból már nem volt törölhető. Úgy egyébként, hogy a törlési kereset megalapozottsága esetén a III. r. alperes tulajdonjoga az érvényes szerződése ellenére is törölhető lett volna, a felperes és az I. r. alperes között létre nem jött szerződés folytán.

Külön vizsgálat tárgya lehet a **bejegyzés alapjául szolgáló bírósági ítélet vagy hatósági határozat vizsgálatának kérdése törlési perben**. A polgári bírói joggyakorlat szerint a félnek a Pp. 3. § (1) bekezdésébe foglalt rendelkezési joga tartalmazza azt a jogosultságot is, hogy a perbe vitt anyagi és eljárási jogaival szabadon rendelkezzen. A bíróság nem vizsgálhatja felül a fél által végzett rendelkező cselekmények érvényességét és nem készítheti a feleket nyilatkozataik újbóli megfontolására. A bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van (kérelemhez kötöttség szabálya), ezért döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen. A kereseti kérelemhez kötöttség nem jelent egyúttal jogcímhez kötöttséget is, téves jogcím megjelölés esetén a keresettel perbe vitt jogviszonyt a bíróság a jogszabályi

rendeleteknek megfelelően minősítheti, azonban olyan jogcím alapján nem hozhat érdemi határozatot, amelyre figyelemmel a felperesek döntéshozatalt nem kértek, és az a fenntartott kereseti kérelemtől eltérő ténybeli és jogi alapon áll. Az elsőfokú bíróság a jelen ügyben a Pp. 3. § (2) bekezdésébe foglalt kereseti kérelemhez kötöttség elvét megsértve járt el, amikor a felpereseknek a ténybeli alapját illetően is kifejezetten az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára alapított törlési keresetét végrehajtási igénykeresetnek minősítette és erre vonatkozó kereset hiányában, azt elbírálva adott helyt a keresetnek. Ha a fél kifejezetten kéri valamely jogcím mellőzését, úgy a kereseti kérelemhez kötöttség elvét sérti a bíróság, ha ennek ellenére az adott jogcím alapján dönti el a jogvitát, másrészt a felperesek végrehajtási igényper alapját képező tényállás és erre irányuló kereseti kérelmet sem terjesztettek elő, így nem volt mód az adott tényállás eltérő jogcímen történő értékelésére sem.

A Kúria elvi érveléssel mutatott rá Pfv.I.20.518/2014/8. számú ítéletében, hogy a törlési per olyan dologi jogi per, ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mely valamely dologi jog védelmére szolgál és célja az érvénytelen bejegyzés törlése. Ha a bejegyzés alapjául közigazgatási határozat vagy bírósági ítélet szolgált, ezek helyességének vizsgálata nem a törlési per tárgya, mivel ezeket az ellenük adott jogorvoslat fórumrendszerében kell elbírálni, a közigazgatási határozat, illetve a bírósági ítélet esetleges helytelenségének megállapítására a törlési per bíróságának nincs hatásköre. Az adott esetben nem kötelmi jogcímen, hanem a Vht. 138.§ (2) bekezdésében szabályozott ingatlanfoglalásra vonatkozó ingatlanügyi hatósági határozat alapján történt a bejegyzés a felperesek tulajdoni illetőségére, mely földhivatali határozat fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A közigazgatási határozat felülvizsgálatára a törlési pert tárgyaló bíróságnak nincsen hatásköre, ugyanakkor az Inyvtv.vhr. 28. § (3) bekezdése és 32. § (1)-(2) bekezdései alapján a földhivatal jogszerűen jegyezte be a II. és III. rendű alperesek javára a végrehajtási jogokat, mivel a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése esetén nem szükséges a feljegyzés jogosultjának hozzájárulása a végrehajtási jog bejegyzéséhez. Ezért alaptalanul hivatkoztak a felperesek arra, hogy a II-III. rendű alperesek bejegyzett végrehajtási joga érvénytelen, mivel az erre vonatkozó

bejegyzés rangsorban későbbi a javukra bejegyzett tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzésénél.

Ilyen, további sajátos kérdést jelent a **bejegyzett jog megszűnésére alapított törlési per fogalma és kezdeményezője**. A Legfelsőbb Bíróság szerint az Inytv. 62. §-a kétféle törlési pert ismer. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti per célja az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása, alapja pedig a bejegyzés – általában a sérelmes bejegyzés alapjául szolgáló szerződéses nyilatkozat, vagy határozat érvénytelensége miatti – érvénytelensége. Ilyen törlési pert az ügyészen kívül az indíthat, akinek a nyilvántartásba bejegyzett jogát a bejegyzés sérti, a per alperese pedig az a személy lehet, aki az érvénytelen bejegyzés folytán jogot szerzett, vagy mentesült kötelezettsége alól. A bejegyzés érvénytelensége címén tehát pert indíthat az a személy is, aki ún. ingatlan-nyilvántartási előzőként az érvénytelen bejegyzés előtt szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, de joga törlésre került, és az is, akire vonatkozóan jogot, tény, vagy körülményt az érvénytelen bejegyzést követően tartottak nyilván. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti kereset célja ezzel szemben olyan eredetileg érvényes bejegyzés törlése, mely a bejegyzett jog elévülése, megszűnése, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozása miatt vált utóbb sérelmessé valamely érdekelt személy (tehát nemcsak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő személy) számára. A felülvizsgálati kérelem szerint az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja nem utal arra, hogy a törölni kért bejegyzést követően kell a bejegyzett jognak elévülnie, megszűnnie, vagy megváltoznia. Ez az állítás azonban nem helytálló, az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja ugyanis félreérthetetlenül mondja ki, hogy a bejegyzés törlését az az érdekelt kérheti, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti keresetet előterjesztő félnek tehát a már bejegyzett jog, vagy már nyilvántartásba vett tény vonatkozásában kell a bejegyzés törlését megalapozó változásra hivatkoznia [lásd még Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.198/2004/3.]. A bejegyzett jog megszűnésére alapított törlési perben a keresettel élő félnek azt kell bizonyítania, hogy bekövetkezett az alperes javára bejegyzett jog megszűnése, így pl. a használati jog jogosultja elhunyt, vagy a jelzálogjoggal biztosított követelés megszűnt. A felperes azonban a fenti perben azért

kérte az alperes tulajdonjogának törlését, mert annak bejegyzésére álláspontja szerint nem is kerülhetett volna sor, ugyanis az alperes tulajdonjoga egy nem létező, megszüntetett, hatálytalan jogcímen alapult. Mivel az alperes a felpereshez képest évekkal korábban szerzett jogcímet apportálás folytán az ingatlan tulajdonjogára és az ingatlan-nyilvántartás az alperest tulajdonosként tüntette fel, a Ptk. 117. § (4) bekezdésének alkalmazása pedig - függetlenül attól, hogy a felperes birtokba lépett - nem merülhetett fel.

Szintén külön kell vizsgálni a **törlési kereset esetén a közvetett jogszerzővel szemben a felperest megillető keresetőségi jogot, valamint a törlési kereset előterjesztésére vonatkozó nyilvántartási határidők értelmezését.** A keresetindítási határidővel kapcsolatban megjegyezhető, hogy azt a polgári bírói gyakorlat – a közhitelesség elvéből következően – jogvesztő határidőként értelmezte, ezt a Ptk. 5:187. § utolsó mondata törvényi erőre emelte [Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21 897/2006/9.; Pfv.I.20.950/2011/5.; Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.964/2011/3.; lásd még 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény], bár voltak eltérő megközelítések [Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.583/2006/3.], amelyek szerint a 4/2003. PJE alapján ezeket nem lehetett jogvesztőnek tekinteni.

IX. Az ingatlanügyi hatóság eljárásával kapcsolatos egyes kérdések

IX.1. Ügyféli jogállás kérdései

Az ügyféli jogállással kapcsolatban több nyitott kérdést kell áttekinteni. Az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyezték, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az eljárást kezdeményező hatóság, valamint az adatváltozást bejelentő személy is.

a) E körben elsőként az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felszámolás alatt álló gazdasági társaság tagja, hitelezője, ügyvezetője illetve tulajdonosa ügyféli minőségének kérdését kell említenünk. A Cstv. 34. § (1)-(2) bekezdése szerint a felszámolás kezdő időpontjában megszűnnek a tulajdonosnak a gazdálkodó szervezettel kapcsolatos külön jogszabályokban meghatározott jogai. A felszámolás kezdő időpontjától a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot csak a felszámoló tehet. Az ügyben ügyfél a felszámolása alatt álló cég volt, amelynek képviselőjében a felszámoló járt el, és tett jognyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. A felperes, mint tulajdonos jognyilatkozatot nem tehetett a Cstv. 34. § (1) bekezdése szerint. A társaság ügyvezetőjeként sem járhatott el, mert a Cstv. 34. § (2) bekezdése szerint a felszámoló járhatott el helyette. Tagi és hitelezői minőségében az ügyfélképességet az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése zárta ki. A Legfelsőbb Bíróság elvi tétele szerint ugyanis az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése alapján a felperes mint magánszemély és mint tag és hitelező az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként nem volt bejegyzett, a bejegyzés őt jogosulttá vagy kötelezetté nem tette, a feljegyzés rá (és nem a társaságra) nézve előnyt vagy terhet nem jelentett, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás

bejegyzett joga vagy javára, terhére feljegyzett tény megváltozását, törlését nem eredményezte (Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.502/2007/11.).

b) A következő kérdés az, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett gazdasági társaságban való tulajdonosi részesedés ügyfélképeséget eredményez vagy sem. Az ügyfélképeség fogalmának meghatározása az ingatlan-nyilvántartási eljárásban más közigazgatási hatósági eljárásokhoz hasonlóan ugyanazt az elvi jelentőségű kérdést veti fel: milyen széles körben illeti meg a jogalanyokat a közigazgatási hatósági eljárásban a fellépés joga igényeik érvényesítésére. A jogorvoslattal érintett ingatlan forgalomban való részvétele szenvedhet csorbát az indokolatlan jogorvoslatok folytán. A közigazgatási perbíróság jogi álláspontjának elfogadásából arra a következtetésre lehetett volna jutni, hogy bármely gazdasági társaságban fennálló, vagy korábban fennállt és megszűnt tulajdoni részesedés megalapozza az ügyféli minőséget. Az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak, mint regisztratív szervnek azonban nem feladata és eszköze sincs arra, hogy cégjogi, társasági jogi kérdéseket vizsgáljon akárcsak az érdekeltség körében is. Az LB ítélete még az Áe. idején és a Vhr. szabályának alapulvételével született meg, az abban kifejtett elvi tétel azonban ennél általánosabb, és a Ket. hatályba lépése után is követhető. Az LB jogértelmezésének kiindulópontja – a közigazgatási bírói joggyakorlatnak megfelelően – az volt, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdoni lapján és az alperesi beavatkozó tulajdonjogának bejegyzését elrendelő határozatban sem jogosultként, sem kötelezettként nem szerepelt. Számára sem jogszerzést, terhelést, átváltoztatást, törlést nem eredményezett a földhivatali eljárás. Az LB így elvi élel mondta ki, hogy önmagában a gazdasági társaságban való tulajdonosi részesedés nem alapoz meg ügyféli minőséget az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. (Kfv.IV.37.272/2006/4.)

c) Szintén fontos kérdés az, hogyan válhat ügyféllé egy későbbi rangsorú ügy ügyfele a rangsor szerinti sorrendben elintézett ügyben. A közigazgatási bírói gyakorlat alapja – az Inyvtv. 7. §-a és 44. § (1) bekezdése alapján – a rangsor elve. Az esetjog szerint a rangsorban való elintézés kötelezettségéből nem az következik, hogy a földhivatal a legkorábban érkezett ügy elbírálásakor a sort követően érkezett kérelmeket, illetőleg azok tartalmát is figyelembe veszi, hanem ennek éppen az ellenkezője, az elintézéshez

csak a sorra következő, az éppen intézett ügyben benyújtott kérelmet és a benyújtáskor fennálló tényezőket veheti határozatának alapjául. Az ügyfél a saját érintettségét a saját kérelmére utóbb megindult ingatlan-nyilvántartási ügyben folytatott eljárás keretében érvényesítheti. Ennek egyik következményeként rögzítette a gyakorlat, hogy nincs és nem is lehet olyan előírás, mely egy ingatlan meghatározott rangsorú bejegyzése ügyében hozott intézkedések, döntések kézbesítését a később érkezett, rangsorban ezt követő ügy (ügyek) ügyfelei részére előírná. (Kfv.III.37.199/2005/5.)

A következetes közigazgatási bírói gyakorlat az egyes ranghelyen folytatott ingatlan-nyilvántartási eljárásokat elkülöníti, így általában nem ismeri el az ügyféli jogosultságot abban az esetben, ha valamely személy a rangsorban következő eljárásban érdekelt. (Kfv.IV.37.270/2005/8.)

d) A kérelmezőt a hatóság – bár az ügyféli minőségét az Inytv. 25.§ (2) kezdése alapján elismerte – a felfüggesztési kérelem benyújtására már nem tartotta jogosultnak, érdekeltnek [Inytv.47.(1),(2)]. A jogosultság/érdekeltség megállapítása vagy elvetése az egyes eljárási jogintézmények, illetőleg cselekmények tekintetében változó gyakorlatot mutat. E körben a bíróságok gyakorta vizsgálják a Ket. és az Inytv. egymáshoz való viszonyát, miután a felek több esetben is hivatkoznak a Ket. alapelveinek sérelmére. (Kfv.II.37.724/2013/11.)

e) A témához kapcsolódik, hogy a bejegyzést kérő eljárási jogosultságát a hatóság tévesen az ügyletkötőként való feltüntetés miatt tagadta meg, de a felülvizsgálati bíróság úgy döntött, hogy az ügyletkötői megjelölés miatt nem kérdőjelezhető meg a kérelmező eljárási cselekményekre való jogosultsága sem a közigazgatási eljárásban, sem a perben. (Kfv.III.37.698/2014/3.)

f) Az ügyféli jogállással összefügg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvező ügyfélkénti minősülésének kérdése a tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban. A Kúria abban, hogy jogosult volt-e keresetindításra a felperes, vagy kereshetősége hiányában igényét el kellett-e utasítani, úgy foglalt állást, hogy a Pp. 327. § (1) bekezdésének a) pontja szerint, mint az ingatlan-nyilvántartásba

bejegyzett haszonélvező a felperes ügyfélként közvetlenül érintett volt az ingatlan jogi sorsának mikénti alakulásában, és az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése szerint ügyfélképessége és kereshetőségi joga fennállt. A Kúria az ügyfélképesség vonatkozásában nem idézte és nem is hivatkozta a Ket. 15. §-át, ítéletét kizárólag az Inyvtv. szabályaira alapozta.

IX.2. A hiányok pótolhatósága a hatósági eljárásban

a) A közigazgatási bírói esetjogban az igazgatási szolgáltatási díj utólagos megfizetése kapcsán merült fel először a nyilvánkönyvi hiánypótlási szabályok értelmezésének problémája. A közigazgatási bírói gyakorlatnak ott abban kellett állást foglalnia, hogy jogszerű volt-e a felperes bejegyzési kérelmének elutasítása az igazgatási szolgáltatási díj hiánypótlásra felhívás ellenére történő be nem fizetése miatt, ha a hiány pótlására nyitva álló határidőben nem tett eleget a fizetési kötelezettségének, csak az elsőfokú elutasító határozat meghozatala után. Az eset megoldásának alapjául az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése és az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése szolgált. A jogszabályoknak megfelelően járt el az elsőfokú ingatlanügyi hatóság akkor, amikor a hiánypótlási felhívást követően és annak igazolt, felperes általi kézhezvételét követően az ügyfél teljesítésének hiányában elutasította a kérelmét a díj nem fizetése miatt. Az ügyfélnek a hiánypótlási felhívásban írtaknak eleget kellett volna tennie. Az ügyfél azonban több hónapos késedelemmel tett eleget a díjfizetési kötelezettségének, ami a hiánypótlási felhívásban nyitva álló határidőt jelentősen meghaladta. Az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése olyan pótlandó hiánynak tekinti az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetését, aminek következménye az Inyvtv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott intézkedés meghozatala. (Kfv.III.37.603/2010/4.) Az ügy megítélésénél annak nem volt jelentősége, hogy az alperes a felperesi kérelemmel kapcsolatban érdemi hiányosságokat is említett, mert határozatának alapját a hiánypótlási kötelezettség elmulasztása képezte.

b) A Kúria gyakorlata szerint az Inyvtv. 39. §-ában foglalt szabályokat kellett figyelembe venni, amelynek (1) bekezdése szerint, ha a kérelemnek, illetőleg mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van, ideértve az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetését is, a kérelmezőt tizenöt napon belül fel kell hívni a hiány pótlására. E szakasz (3) és (4) bekezdése azokra az esetekre vonatkozik, amikor a

kérelmet a törvényben részletesen felsorolt esetekben határozattal vagy végzéssel hiánypótlásra való felhívás nélkül kell elutasítani. Az Inyvtv. 56. § (2) bekezdése rendelkezik ezen utóbb említett ingatlan-nyilvántartási hivatalból történő elutasítás okainak egy részével kapcsolatban arról, hogy a beadvány megtartja a kérelem eredeti rangsorát, ha a határozat fellebbezéssel megtámadható, a hiányosságokat a fellebbezés során pótolták, és az elutasításra az Inyvtv. 39. § (3) bekezdése miatt kerül sor. Az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésében nem szerepel olyan elutasítási ok, ami a (4) bekezdés esetei alá esne, ezért az alperesnek az Inyvtv. 39. § (1) bekezdését azért kellett alkalmazni, mert a felperes az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatát, illetve az elővásárlásra jogosultak részére a vételi ajánlat szabályszerű kifüggesztését a kérelme előterjesztésekor nem igazolta. Az Inyvtv. 40. § (2) bekezdése a 40. § (1) bekezdésének generális szabályát kiegészítve azt írja elő, hogy ha a kérelmező a hiánypótlási felhívásra nem nyilatkozott, az ingatlanügyi hatóság a kérelem teljesíthető részének helyt ad, a többi részét pedig elutasítja, és hogy erre a kérelmezőt a felhívásban figyelmeztetni kell. Ha a hiánypótlásra való felhívásnak helye volt, és a hiányokat nem pótolták, önmagában ez a tény ad alapot az elsőfokú hatóság elutasító döntésére. A másodfokú hatóságnak eljárása során csak azt kellett vizsgálnia, hogy a hiánypótlásra való felhívás megalapozott volt-e, és azt teljesítették-e. [A teljesség kedvéért jegyezzük meg, hogy a Kúria utalt arra az állandó közigazgatási és polgári bírói gyakorlatra, hogy az ajánlatközlés ilyen módját nem tartja jogellenesnek, tekintettel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság 2/2009./IV.24./ PK vélemény a korábbi gyakorlatot megalapozó PK 9. számú állásfoglalás hatályát nem érintette.]

c) Úgy is megfogalmazta e szabályok értelmezését a Kúria közigazgatási joggyakorlata, hogy az Inyvtv. 56. § (2) bekezdése csak az Inyvtv. 39. § (3) bekezdése szerinti esetekben alkalmazható. Az ingatlanügyi hatóság hiánypótlási felhívást bocsátott ki és megállapította, hogy a benyújtott megkeresés a végrehajtást kérő adatait nem tartalmazza, ezért hiánypótlási felhívást adott ki az önálló bírósági végrehajtó részére. A kérelmet, illetve a megkeresést ugyanakkor elutasította, mert a hiánypótlási felhívásnak a kérelmező nem tett eleget, és bár a fellebbezésben pótolta a hiányokat, az alperes mégis helybenhagyta a határozatot. Az elsőfokú bíróság ott úgy értelmezte az Inyvtv.

szabályait, hogy a hiányokat pótolták, a hatóság alkalmazhatta volna az Inyvtv. 56. § (2) bekezdését, hiszen ha szigorúbb esetben lehetőség van arra, hogy a beadvány megtartsa a kérelem eredeti rangsorát, akkor az enyhébb esetben, tehát a hiánypótlás során is pótolni lehet a hiányokat, akár a fellebbezés során is, a beadvány pedig megtarthatja a kérelem eredeti rangsorát. Minderre tekintettel a bírósági végrehajtó megkeresését a megismételt eljárásban teljesíteni kellett. A Kúria azonban nem így érvelt: ha a hiányosság pótolható, akkor azt a hiánypótlás keretében kell megtenni, és ebből következőleg utóbb, a fellebbezés során a hiánypótlás teljesítésre – a kérelem eredeti rangsorának fenntartása mellett – nincsen mód. Az Inyvtv. 56. § (2) bekezdésében foglalt lehetőség arra az esetre vonatkozik, amikor hiánypótlási felhívást az ügyfél nem kap és ebből következően csak a fellebbezés során pótolhatja az adott hiányosságot, ha arra képes. Ezért nem mondható, hogy az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése szerinti enyhébb esetekben – amikor a hiányosság pótolható az elsőfokú eljárásban – a szabályozás szigorúbb lenne, hiszen már az elsőfokú hatóság határozatának meghozatalát megelőzően pótolható a hiányosság. (Kfv.III.37.722/2011/4.)

d) E körben döntés született a hivatalból, a hatóság által történő hiánypótlás kérdéséről, amelynek alapja a hatóság rendelkezésre álló adatok lettek volna. A döntés szerint a felvetés teljesen ellentétes az Inyvtv. 6.§ (1) bekezdésével, mivel az kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul. A hiányzó és pótolható adatok pótlására azonban csak a kérelmező [Inyvtv.39.(1)], amennyiben az a végrehajtó, csak ő jogosult [okirati elv Inyvtv. 26.§(8); 32.§ (1);] annak ellenére, hogy a végrehajtási jog jogosultja ügyfél.(Kfv.II.37.711/2013/9.)

e) A nem pótolható hiányosságok, amelyeket az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdése tartalmaz értelemszerűen csak az Inyvtv. 32.§-ának megfelelő, új kérelem benyújtásával pótolhatóak. (Kfv.II.37.541/2012/5.) Ugyanez az ítélet, rögzítette, hogy a részbeni bejegyzés lehetőségét, figyelemmel az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdésére és a Vhr. 17.§ (3) bekezdésére - akár hivatalból is - vizsgálni kell.

f) Az a)-d) pontokkal kapcsolatban a fenti bírói gyakorlatot a tudományos közéletben többen, így Kurucz Mihály is kritizálják, ugyanis úgy vélik, hogy a hiánypótlással

kapcsolatos – általuk megengedőnek tartott – bírói gyakorlat a nyilvántartási alapelvekkel ellentétes eredményre vezethet.

IX.3. A hatóság vizsgálati köre, hivatalbóli intézkedések

a) A következőkben azt kívánjuk áttekinteni, hogy az egyes esetekben mennyiben tartotta alkalmazhatónak a bíróság a hivatalbóli intézkedések és bizonyítás lehetőségét. E körben elsőként ki kell emelni, hogy a Kúria arra is rámutatott, hogy a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vonatkozóan tényállás tisztázási és bizonyítási kötelezettség nem terheli, mivel azt kell megvizsgálnia, hogy a benyújtott kérelem és mellékletei bejegyzés alapjául szolgálhatnak vagy sem. Egy megállapodás hatósági jóváhagyásáról szóló határozat nem pótolja a megállapodást, e határozat nem tekinthető a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak. A szerződés csatolásának hiánya olyan ok, ami miatt a kérelem elutasítandó. (Kfv.III.37.352/2013/6.)

b) A felszámolási eljárás alá kerülés tényét a földhivatal nem hivatalból veszi figyelembe, hanem csak erre irányuló megkeresés alapján jegyezheti fel, mert ez a tény nem szerepel azok között, amelyeket az Inyvtv. 50.§ (1) bekezdése taxatívén felsorol. (Kfv.III.37.803/2012/11.)

c) A földhivatal az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelő hatósági megkeresésnek köteles eleget tenni, más hatóság határozatának érdemi helytállóságát azonban nem vizsgálhatja, így nem kell foglalkoznia azzal, hogy a hatósági határozatban foglaltakkal szemben ténylegesen befejeződött-e a földkiadási eljárás; törvényes és igazságos-e, hogy az önkormányzathoz a felperes költségén leaszfaltozott út kerül át ingyenesen. (Kfv.III.37.207/2012/4.)

d) A Kúria egy közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata során meghozott jogerős ítéletet nem tekintett bejegyzésre alkalmas okiratnak, mivel az a bejegyzendő jogra (ráépítés, elbirtoklás útján való tulajdonjog szerzésére) vonatkozóan megállapítást nem tartalmazott. Mindemellett rámutatott arra, hogy a hiánypótlási felhívás ellenére a kért

okiratok csatolásának elmaradása miatt a bejegyzési kérelem elutasítására jogszerűen került sor. (Kfv.III.37.053/2014/8.)

e) E körben kell tárgyalni a kiskorú jogszerzésének bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokkal szemben támasztott követelmények kérdését. A Kúria kimondta, hogy a kiskorú részére történő ingatlan ajándékozáshoz, amennyiben azt terhekkal kapja, kell a gyámhatóság hozzájárulása. A perbeli esetben a kiskorú jelzáloggal és haszonélvezettel terheltlen kapta meg az ingatlant, ezért a gyámhatósági hozzájárulás hiánya akadályát képezte a bejegyzésnek. (Kfv.II.37.514/2012/4.) Sarkosabb álláspontot fogalmazott meg a felülvizsgálati bíróság, amikor kimondta, hogy az ellenérték nélküli szerzéssel egyidejűleg alapított haszonélvezettel azonos az az eset, amikor a kiskorú haszonélvezeti joggal terheltlen szerzi meg az ingatlant, ezért ez esetben is szükségesnek tartotta a gyámhatósági jóváhagyás beszerzését. (Kfv.II.37.311/2013/9.) A Kúria kifejtette, hogy a korlátozottan cselekvőképes kiskorú ingatlan ajándékozási szerződést – még jogszerzőként (ajándékozotti pozícióban) is – csak a törvényes képviselőjének hozzájárulásával köthet, ha a szerzés számára nemcsak előnyt jelent. Az egyedi ügy körülményeit vizsgálva a Kúria arra jutott, hogy az ingatlanszerzés a kiskorú számára fenntartási és egyéb terhekkal jár, így az nem kizárólagos előnyt biztosít számára. (Kfv.III. 37.499/2014/5.)

f) A bírói gyakorlat következetesen megkívánja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 21.§ szerinti hirdetményi eljárás lefolytatását mindazokban az esetekben, amikor a 18.§-ban előírt elővásárlási jog fennáll. E szabály alól csak a Ftv. 20.§ b) pontja enged kivételt, de ezt a szabályt a felülvizsgálati bíróság úgy értelmezi, hogy a vételnek a közös tulajdon végleges és teljes megszűnését kell eredményeznie, nem elegendő, hogy a jogügyletben résztvevő felek között szűnjön meg a tulajdonközösség. (Kfv.III.37.232/2015/7.)

g) A Kúria állást foglalt a hivatalból történő kijavítási (helyesen: kiegészítési) kötelezettség mellett hivatkozva az Inyvtv.Vhr. 54.§ (1) bekezdésre, amelynek alapján figyelembe vette a kérelemben feltüntetett jogcím mellett egyéb a szerződésből kiolvasható jogalapot is. (Kfv.III.37.532/2012/7.) Az új Ptk. hatálybalépésével a

jogszabály módosult ugyan, de a kiegészítés joga fennmaradt, így a fenti ítélet ezzel kapcsolatos megállapításai továbbra is felhasználhatók lehetnek más ügyben, figyelembe véve a konkrét tényállást.

h) A bíróságok álláspontja szerint a jelzálogjog bejegyzésének hatósági tévedés folytán előállt elmaradása ugyanakkor nem javítható ki, ha az első helyen bejegyzett jelzálog jogosultja ehhez nem járul hozzá. (Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.135/2014/7.)

IX.4. Jogorvoslatokkal kapcsolatos kérdések

Az Inyvtv. ügyfélfogalmának, valamint a 338/2006.(XII.23.) Kormányrendelet szerinti (utóda a 373/2014.(XII.31.) számú Kormányrendelet) fellebbezésre jogosultak körének eltérő szabályozása, és az ebből fakadó értelmezési kérdések egyértelműen jogalkalmazási problémákat teremtenek.

a) Az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az eljárást kezdeményező hatóság, valamint az adatváltozást bejelentő személy is. A 373/2014.(XII.31.) Kormányrendelet. 15. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – a Ket.-ben foglaltak vizsgálata nélkül – fellebbezés benyújtására jogosultnak kell tekinteni azt, akikre nézve a beadvány elintézése sérelmes lehet, így különösen: a) az adatváltozást bejelentő személyt, továbbá azt, akit érintően a bejegyzés megszerzést, terhelést, változást, törlést eredményez; b) ha nem azonos az eljárás megindítójával, azt, akinek az ingatlanára vonatkozóan valamely tény feljegyzésére, törlésére, módosítására vagy adatváltozás átvezetésére került sor.

b) Az Inyvtv. alapján egyértelműen meghatározható a Ket. fogalomrendszerénél szűkebb körben lehatárolható ügyfélfogalom. Ezzel szemben a kormányrendelet a fellebbezésre jogosultak köre tekintetében egyfelől jelzi azt, hogy a korábbi szabályozástól eltérően nem kell figyelembe venni a Ket. szabályrendszerét a fellebbezési jogosultságról való döntésnél, másfelől az érdekeltekről egy, az Inyvtv. rendszerének megfelelő felsorolást tartalmaz. A fentiek ellenére a szövegezése alapján ez nem minősíthető taxatív felsorolásnak, mivel a „különösen” kifejezés vezet be, ami azt sugallja, hogy a fellebbezési jog akár ennél szélesebb kört is érinthet. A piacgazdaság alapját közhitelességével és teljességével biztosító ingatlan-nyilvántartás vonatkozásában nem engedhető meg példálózó szabályozás, mivel ez jogbizonytalanságot eredményezhet mind az ügyféli oldalon (bejegyzés „jogerejébe” vetett bizalom), mind a jogalkalmazói oldalon (nem jogosulttól származó fellebbezés érdemi vizsgálat nélküli elutasítása). Ebben a kérdésben szükséges lenne a közös nevező kialakítása, hogy a fellebbezési jog gyakorolhatósága vonatkozásban biztos hivatkozási alappal rendelkezzenek földhivatalaink, illetve hogy jogosulatlan személyektől származó, esetleg érdemi időhúzásra irányuló jogorvoslati kérelmek tekintetében megalapozott eljárásrend mellett hozzanak döntést.

c) E körben különösen fontos vizsgálni a széljegyekkel kapcsolatos jogorvoslatok rendszerét. Az Áe. alapján – az Inyvtv. 48. § (2) bekezdésére épülő – kialakult gyakorlat szerint a jogok bejegyzése, tények feljegyzése, adatok átvezetése iránt indult kérelmek széljegyzése az eljárás megindítását tanúsítja, amelynek során hozott érdemi hatósági határozat felülvizsgálata tartozik a bíróság hatáskörébe. Az eljárás megindítása – függetlenül attól, hogy annak széljegyzését az Inyvtv. lehetővé teszi-e – nem felülvizsgálható. Közigazgatási per indítására akkor kerülhet sor, ha az elsőfokú határozat ellen benyújtott fellebbezés folytán a másodfokú földhivatal határozatot hozott. Ezt a gyakorlat az Alkotmány 50. § (2) bekezdéséből, az Áe. 72. §-ából és az Inyvtv. 25. § (2) bekezdéséből vezethető le azon indokkal, hogy a közigazgatási bírói felülvizsgálat lehetősége nem korlátlan, az csak az ügy érdekében hozott közigazgatási határozat esetében biztosított. Az Inyvtv. 58. § (1) bekezdése ilyen érdemi, bíróság által felülvizsgálható határozatnak a jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése

tárgyában hozott megyei földhivatali határozatot tekinti. Az Inyvtv. 25. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, illetve az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási eljárás. Az Inyvtv. 16. §-a és a 17. § (1) bekezdése nevesíti a bejegyezhető jogokat és tényeket. A széljegyzés, az Inyvtv. 48. § (1) bekezdése alapján, a beadvány iktatószámának a benyújtás napján a tulajdoni lapon történő feljegyzését jelenti, amely aktussal a közigazgatási, ingatlan-nyilvántartási eljárás megindul. Az eljárás eredményeképpen a jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott másodfokú megyei földhivatali határozat vizsgálható felül közigazgatási perben az Inyvtv. 58. § (1) bekezdése szerinti rendelkezés alapján. Másképpen, a széljegyzés feltüntetése nem olyan földhivatali határozat, amelynek bírósági felülvizsgálata kérhető. A széljegyzéssel az ingatlanügyi hatóság nem bírálja el érdemben a kérelmet vagy megkeresést, az Inyvtv. 48. § (1) bekezdése alapján ugyanis a széljegy a beadvány iktatószámának a tulajdoni lapon való feltüntetése. A széljegy semmilyen ingatlan-nyilvántartási döntést nem tartalmaz, csak az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja [KGD2005.66.]. Az Inyvtv. 58. § (1) bekezdése jelenleg is úgy rendelkezik, hogy a jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott fellebbezéssel meg nem támadható ingatlanügyi hatósági határozat ellen bírósági felülvizsgálati kérelmet nyújthat be az, akinek jogát a határozat sérti. Az Inyvtv. mögöttes eljárásjogi szabályozása a Ket., ennek 82. § (1) bekezdése folytán. A Ket. által bevezetett határozat-végzés dichotómia az ingatlanügyi hatóság eljárására is vonatkozik, vagyis egyes eljárási kérdésekben a földhivatal is – a mögöttes Ket. alapján – végzéssel dönt, amelyek bírósági felülvizsgálata a közigazgatási nemperes eljárás szabályai szerint indítható meg [Knptv. 3. § (1) bekezdés]. A széljegyzés eljárásjogi természete és ingatlan-nyilvántartási jogi megítélése a Ket. hatálybalépésével sem változott meg, sem a Ket., sem az Inyvtv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a széljegy ellen fellebbezést vagy bírósági felülvizsgálatot biztosítana. Abból következően, hogy a széljegy nem nyilvántartott jog, ahogyan azt a közigazgatási és polgári bírói gyakorlat is értelmezi, az is következik, hogy nincs benne döntés-tartalom, így az ügyfeleknek nincs önálló jogorvoslati joguk. A széljegyzés azonban nem tekinthető végzésnek, így a Ket. 102. § (3) bekezdés c) pontja alapján az ellene

benyújtott fellebbezés nem utasítható el, helyette a Ket. 30. § (1) bekezdés c) pontja alapján kell eljárni.

A polgári bírói gyakorlat által az Inytv. 25. § (1) bekezdéséből levezetett tétel az is, hogy a széljegy alapjául szolgáló kérelmet az Inytv.-ben szabályozott módon indított hatósági eljárás keretében az ingatlanügyi hatóságnak kell elbírálnia, így a polgári perben eljáró bíróság nem rendelkezik olyan hatáskörrel, hogy megszüntetve a közigazgatási hatósági eljárást, az ingatlanügyi hatóságot az eljárás megindítását tanúsító széljegy törlésére utasítsa. (Föv. Ít. 13.Gf.40.646/2011/8.)

IX.5. Egyéb eljárási kérdések

a) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése kérdésében a gyakorlat egységes abban, hogy a Ket. 82.§ (1) bekezdése folytán a Ket. 32.§ (1) alkalmazására az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban nem kerülhet sor, mivel az Inytv. 47.§-a eltérő rendelkezéseket tartalmaz. (K37.238/2013., K37.698/2014.) Ugyanakkor az eljárás felfüggesztése a bírói döntések szerint lehetséges, amennyiben valamelyik fél az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapjául szolgáló okirat érvényesítésével kapcsolatban indít pert és azt a hatóság felé igazolja. (Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 15.K.27.116/2013/7.)

b) Az ingatlan-nyilvántartási határozat visszavonása az Inytv. 54.§ (5) bekezdése alapján, figyelemmel a Ket. 114.§ (4) bekezdésre a bírósági gyakorlatban fontos eljárásjogi kérdés. A bírói gyakorlat szerint - többek között az Ftv. 24.§ (2) bekezdésére tekintettel - a hatóság a Ket. 114.§ (1) bekezdése alapján visszavonhatja a jogsértő határozatot. (Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.27.294/2014/6.) A jogalkalmazói/ bírói gyakorlat egységes volt abban, hogy ügyészi felhívásra nem vonható vissza a hatóság hatáskör hiányában kiadott határozata. A döntés jól tükrözi az ingatlan-nyilvántartási ügyekben következetesen megjelenő jellegzetességet, miszerint a

hatóság mozgástere - jogalkotói megfontolásból - más közigazgatási ügycsoportokhoz képest lényegesen kisebb. A visszavonásra tehát 2012. december 31.-ig nem volt lehetőség, a probléma feloldása jogalkotói és nem jogalkalmazói feladat. (Kfv.III.37.446/2013/4., Kfv.II.37.611/2013/8., Kfv.II.37.777/2012/7., Kfv.III.37.454/2013/4.)

X. Az ingatlanügyi közigazgatási perek sajátos perjogi kérdései

X.1. A perfeljegyzés kérdése a közigazgatási perben

a) Következetes a közigazgatási felsőbbírói gyakorlat [Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.51.154/2011/2.; 3.Kpkf.50.648/2010/2.; 3.Kpkf.50.816/2009/4.; Kpkf. 3.50.051/2006/3.; 3.Kpkf.54.228/2005/6.] abban, hogy az Inyvtv. 64. § (1) bekezdése határozza meg azokat az eseteket, amikor a bíróság az ügyfél kérelmére előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a körzeti földhivatalt a per megindítása tényének feljegyzése iránt. Ezek közül a törlési és kiigazítási perekben a kereset az ingatlan-nyilvántartásban már meglévő bejegyzés törlésére vagy kiigazítására irányul, a többi pertípus pedig olyannak tekinthető, amelyek közvetlenül nem valamely konkrét bejegyzés ellen irányulnak, de bejegyzéssel zárulnak.

b) A közigazgatási bírói gyakorlat elvi tétele szerint a perfeljegyzéshez fűződő joghatás kettős. Egyrészt e tény bejegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek már nem jóhiszeműek. Másrészt a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzés után szerzett további jogot, akkor is, ha a további jogszerzőt nem vonták perbe. Ebből következően a perindítás tényének bejegyzését követően is be lehet jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba jogokat és tényeket, de csak a folyamatban lévő per eredményétől függő hatállyal. Ennek az ítélkezési gyakorlatnak a másik összetevőjét az Inyvtv. 59. § (1) bekezdése alkotja. Az Inyvtv. 64. § (1) bekezdése az 59. § (1) bekezdésével úgy teremt kapcsolatot, hogy a perindítás tényének feljegyzésével elérni kívánt joghatás a perfeljegyzés bejegyzése nélkül is bekövetkezik a közigazgatási perben annál fogva, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátos szabályai szerint a tulajdoni lapra a fellebbezést, jogorvoslati kérelmet annak előterjesztésekor rávezetik, így a függő hatály biztosított. A bírói gyakorlat ugyanezt a választ adja abban az esetben is, ha az Inyvtv. rendelkezése ellenére nem jegyzik fel a bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtását. Ekkor is elutasítja a közigazgatási bíróság a kérelmet azzal, hogy a földhivatal mulasztását a felügyeleti szervnél lehet panaszolni. Közigazgatási perekben a perfeljegyzésre irányuló felperesi kérelemre az alperesi földhivatal ellenvetése az,

hogy az Inytv. 64. § (1) bekezdése alapvetően polgári peres eljárásokra vonatkozik, olyan ügyekre, amelyek nem közvetlenül az ingatlan-nyilvántartást érintik, de kihatással vannak az oda bejegyzett jogokra és tényekre. Az Inytv. 17. § e) pontja és 59. § (1) bekezdése alapján a bírósági felülvizsgálat tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni. Ez a jelen ügyben azt jelentette, hogy az Inytv. 60. § (2) bekezdése alapján, amely szerint az ingatlanügyi hatóság döntésének bírósági felülvizsgálata során hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed, a tulajdonosként bejegyzett bank ingatlanokat érintő bármely jogi aktusa csak a bírósági felülvizsgálat eredményétől függő hatállyal tud érvényesülni, vagyis a feljegyzés jogi hatása mindenben megegyezik a perfeljegyzés jogi hatásával. Közigazgatási perben tehát perfeljegyzés elrendelésének az Inytv. 64. § (1) bekezdése alapján nincs helye. Ez az álláspont ma már kikristályosodott, bár a Legfelsőbb Bíróság korai gyakorlata még nem fogalmazott ennyire egyértelműen, például építésügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata kapcsán vizsgálta, hogy a per eredményétől függően nem keletkezik-e a felperesek tulajdonjogára vonatkozó rendelkezés, így a per feljegyzésének nem volt helye, mert az építési engedély és azonnali végrehajtás elrendelése nem érintette az ingatlan tulajdonjogát. (Kpkf.II.40.144/2000/2.) Az Inytv. 64. § (1) bekezdésében adott felsorolás taxatív, és abban a közigazgatási per nem szerepel. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.052/2011/5.) Az ingatlan tulajdonjogát érintő pert nem lehet kiterjesztően értelmezni. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.54.032/2005/2.) A kialakult közigazgatási felsőbbbírói gyakorlat kizárólag közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási peres eljárásban hozott bírói – elsőfokú – végzések fellebbezése nyomán alakult ki a Fővárosi Ítéltábla judikatúrájában. Fellebbezésnek az elutasító és a helytadó végzés ellen is helye van [Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.119/2010/6.] Ennek indokát az ítélkezési gyakorlat abban adja meg, hogy az Inytv. 64. § (1) bekezdése úgy szól, hogy a bíróság az ügyfél kérelmére előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot. A törvény ekkénti megfogalmazása azt jelenti, hogy a perindítás tényét elrendelő végzés fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajtható, vagyis a végzés ellen a törvény fellebbezési jogot biztosít. A fellebbezésnek azért nincs halasztó hatálya, mert a közhitelesség elvéből következően a nyilvántartásnak a valóságos állapotnak megfelelően kell

tartalmaznia az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket. Garanciális jelentőséggel bír a perindítás tényének feljegyzése iránti végzésnek a jogerő bevárása nélkül történő megküldése az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.750/2007/3.; 3.Kpkf.54.041/2005/3.) Mindez nem jelenti azt, hogy a Knptv. 3. §-a alapján, földhivatali végzések bírósági felülvizsgálatakor a kérelmezők ne indítványoznák a perfeljegyzés elrendelését. Közigazgatási nemperes eljárásban a bírói gyakorlat a fenti felsőbbbírói iránymutató gyakorlatot követi. Az elutasító végzés azonban ekkor nem fellebbezhető a Knptv. 3. § (4) bekezdése miatt. Miközben a perfeljegyzés tárgyában másodfokon hozott közigazgatási bírói végzés már nem támadható felülvizsgálati kérelemmel a Pp. 270. §-a szerint, a gyakorlatban nem ritka, hogy ingatlan-nyilvántartási ügyben a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásban is kéri a perfeljegyzés elrendelését. A fentiektől eltérően a Kúria közigazgatási ítélkező tanácsai az Inyvtv. 17. § - korábbi – e) pontja [Vö. hatályos Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 8. pont 8.1. alpont és 9. pont] alapján automatikusan értesítik a felülvizsgálati eljárás megindításáról a helyrajzi szám szerinti körzeti földhivatalt. Ennek oka, hogy a felülvizsgálati kérelmet az elsőfokú bíróságon keresztül kell benyújtani, így a földhivatal nem tud arról, hogy folytatódik-e a per. Az Inyvtv. 61. §-a alapján azonban a felülvizsgálati kérelem folytán hozott kúriai határozat hatálya a feleken kívül azokra is kiterjed, akik a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését követően szereztek jogot. Megjegyzendő, hogy előfordul, hogy nem csak ingatlan-nyilvántartási ügyben, hanem más, közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti perben is van perfeljegyzés iránti kérelem. A közigazgatási bírói gyakorlat álláspontja ugyanaz: építésügyben sincs helye perfeljegyzésnek a fenti okok alapján, valamint ha egy építési engedély nem tartalmazza a telekalakítási és építési tilalom elrendelését, vagy egyéb építésügyi korlátozásra vonatkozó rendelkezést, az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés m) pontjára [Vö. hatályos Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 16. pont] való hivatkozás irreleváns. (Fővárosi Ítéltábla 2.Kpkf.50.945/2012/2.) Adóügyben került kimondásra, hogy nem tekinthető az ingatlan tulajdonjogát érintő követelés érvényesítése iránti pernek, ha az ügyfél a terhére megállapított adóhátrányt rögzítő határozat ellen rendes, illetőleg rendkívüli jogorvoslati eljárást kezdeményez. Mivel az adóhatóság kötelezése nem ingatlan átruházására, hanem meghatározott pénzüsszeg megfizetésére irányul, az a körülmény,

hogyan az adóhátrány kényszerű megfizetéséből származó likviditási zavarok leküzdésére a fél esetlegesen az ingatlanjait értékesíteni kényszerül, mindössze vagyonkezelési döntés, ez azonban irreleváns körülmény. (Fővárosi Ítéltábla 2.Kpkf.50.475/2011/3) Az ítélkezési gyakorlat arra is rámutatott, hogy az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés f) és o) pontjában írt feljegyezhető tények között különbség van. Az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés o) pontja [Vö. hatályos Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 18. pont] szerint az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tény. A perek felsorolását az Inyvtv. 64. § (1) bekezdésének a)-e) pontja adja meg. Az f) pont [Vö. hatályos Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 9. pont] alapján feljegyezhető tény a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat ellen benyújtott bírósági felülvizsgálati kérelem. Az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés d) pontja [Vö. hatályos Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 4. pont] külön is nevesíti a kisajátítási eljárás megindítását, mint feljegyezhető tény. Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tény rendeltetése, hogy figyelmeztesse a további jogszerzőt, az ingatlant valamely jogilag jelentőséggel bíró tény terheli, ez korlátozhatja az ingatlannal való rendelkezést, az azzal kapcsolatos jogszerzést. A kisajátításról szóló határozat felülvizsgálata iránt indított per nem az ingatlan tulajdonjogát érintő per, hanem közigazgatási per, ezért az Inyvtv. perfeljegyzésre vonatkozó 64. § (1) bekezdés b) pontja a közigazgatási perben nem alkalmazható. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.54.254/2005/4.; 3.Kpkf.54.041/2005/3.) Nem követ el jogszabálysértést az elsőfokú bíróság, ha a perfeljegyzés iránti kérelmet megküldi a feleknek, bár arról az alperes a Pp. 330. § (2) bekezdése alapján egyébként is értesül. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.750/2007/3.) A perfeljegyzés tárgyában döntés csak az ügyfélnek a per megindításával egyidejűleg előterjesztett kérelmére hozható. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.28.040/2003/2.)

X.2. Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat végrehajtása felfüggesztésének kérdése

a) Konszolidált közigazgatási bírói gyakorlatnak tekinthető a Fővárosi Ítéltábla által elfoglalt azon álláspont, miszerint a Pp. 332. § (3) bekezdése és a 2/2006. KJE nem alkalmazható az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránti perekben, mivel a végrehajtás felfüggesztésére irányuló kérelem elbírálásánál az

Inyvt. speciális rendelkezéseit kell figyelembe venni, amely rendelkezések okán a végrehajtás felfüggesztésére vonatkozó kérelem értelmezhetetlen. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.51.611/2011/2.; 3.Kpkf.50.873/2008/3.; 3.Kpkf.50.399/2009/3.; 3.Kpkf.50.406/2009/3.; 3.Kpkf.51.496/2009/2.) A bírói gyakorlat megfogalmazása szerint ezekben a perekben a végrehajtás felfüggesztése „ab ovo” kizárt, fogalmilag lehetetlen, az ingatlan-nyilvántartás sajátos rendelkezései következtében. Mindezt a közigazgatási bírói gyakorlat több érv mentén vezeti le: 1. Az Inyvt. 16. §-a határozza meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, 17. §-a az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tényeket. Ezek között a közigazgatási határozat végrehajtásának felfüggesztése nem szerepel. 2. Az Inyvt. 49. § (5) bekezdése értelmében a határozat tartalmának megfelelő változást az ingatlanügyi hatóság a kézbesítés előtt bejegyzí vagy feljegyzí a tulajdoni lapra, és azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja, illetve átvezeti az ingatlan-nyilvántartási térképen, ha az annak tartalmát is érinti. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.383/2006/5.) E speciális rendelkezésekből következően az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzés a határozathozatallal megtörténik, az eljárásnak nincs végrehajtási szakasza, ezért a végrehajtás felfüggesztése fogalmilag kizárt, miután az ingatlan-nyilvántartási határozatot annak tartalmától és jogi sorsától függetlenül a törvény rendelkezései értelmében kell feljegyezni az ingatlan tulajdoni lapjára. A bejegyezhető jogok és feljegyezhető tények tárgyában hozott határozatoknak nincs végrehajtható jellege, azok ugyanis egy jogi helyzet fennállását tanúsítják. Ebből következően a határozatoknak nincs külön jogi aktussal végrehajtható rendelkezése, ennek hiányában a határozat végrehajtása nem is függeszthető fel. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.532/2007/4.; 3.Kpkf.50.899/2007/3.) Ez az érv a Ket. és az Inyvt. közötti általános és különös viszonyra épít. [Vö. Ket. 82. § (1) bekezdés] Az ingatlan-nyilvántartási eljárás speciális a Ket. szerinti közigazgatási hatósági eljárási modellhez képest, ugyanis a döntés meghozatala és ennek az ingatlan-nyilvántartásba való foganatosítása egyszerre valósul meg, a döntés a nyilvántartásba való bejegyzéssel jut érvényre. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.50.529/2012/2.; 3.Kpkf.50.700/2012/3.; 3.Kpkf.50.755/2012/2.; 3.Kpkf.50.756/2012/2.)

b) Az Inyvtv. 17. § (1) bekezdésének e) pontja a feljegyezhető tények között tartja nyilván az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelmet. A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényét az Inyvtv. 59. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a tulajdoni lapra fel kell jegyeznie. Ebből következően az ügyfél jogai nem szenvednek sérelmet, mert az Inyvtv. 60. § (2) bekezdése szerint a bírósági jogorvoslati kérelem alapján hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésekre is kiterjed. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott eljárási cselekmények minden mozzanata a feljegyzés miatt nyomon követhető, ezért nem lehet súlyos hátrányról beszélni. Nincs rá szükség, mert a jogorvoslati eljárásban hozott döntés hatálya a beadvány eredeti ranghelyén fejt ki hatását. Emellett ha a felperesek ismételtén beadják a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmüket, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban érvényesülő rangsor elve alapján az adott ingatlant érintő minden további kérelem elbírálására csak e beadvány elintézését követően kerülhet sor, ezért a felpereseket nem érheti olyan érdeksérelem, amely indokolhatná a végrehajtás felfüggesztését.

c) Megjegyezhető, hogy a földhivatali eljárásban hozott közigazgatási döntések ellen benyújtott keresetlevélben és jogorvoslati kérelemben – közigazgatási peres és nemperes eljárásban – gyakran kérelmet elutasító közigazgatási döntést vitatnak. Ilyenkor a bírói gyakorlat erre, vagyis a végrehajtható rendelkezés hiányára alapozza a végrehajtás felfüggesztésének elutasítását.

d) A legújabb felsőbb bírósági joggyakorlat alapján azonban indokolt utalni arra, hogy azon érv, amely szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntésnek nincs végrehajtási szakasza, az Inyvtv. különleges rendelkezéseivel magyarázható, de ma már nem ennyire egyértelmű az, hogy csak kötelezettséget tartalmazó közigazgatási döntés végrehajtása függeszthető fel. Korábban az ítéletáblai gyakorlatban jelent meg az engedélyek végrehajtásának felfüggesztése, de a Kúria is tágabban értelmezi e jogintézmény jelentését és célját, általában a jogmegóvás egyik intézményeként.

e) A Kúria termőföld más célú hasznosításának engedélyezése kapcsán a végrehajtás felfüggesztésének jogintézményével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a Pp. XX.

fejezetében foglalt közigazgatási per tárgya közigazgatási aktusok felülvizsgálata. A közigazgatási aktusok jogszerűségének kérdésében hozott bírói ítélet – a Pp.-ben meghatározott kivételekkel – felülvizsgálati kérelem útján megtámadható a Kúria előtt. A Pp. 270. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés, valamint a Pp. 270. § (3) bekezdésében meghatározott bírósági határozatok. A felülvizsgálati eljárás egyik legfontosabb kellékét a Pp. 272. § (2) bekezdése fogalmazza meg, amely szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A Kúria tehát közigazgatási perben is a közigazgatási bíróság határozatát vizsgálja felül, de a közigazgatási perek sajátosságainál fogva ezzel a közigazgatási aktusok törvényességéről is állást foglal. A Kúria közigazgatási jogvitákban a Pp. I-XIV. fejezetében foglalt szabályokat a Pp. XX. fejezetének megfelelő alkalmazásával értelmezi. A közigazgatási felülvizsgálati eljárásban előterjesztett végrehajtás felfüggesztése iránti kérelem többirányú lehet: irányulhat a jogerős bírói határozat felfüggesztésére a Pp. 273. § (3) bekezdése alapján és a közigazgatási határozat(ok) végrehajtásának felfüggesztésére a Pp. 332. § (3) bekezdése alapján. A kérelmet előterjesztő félnek kell megjelölnie, hogy milyen jogalapon és milyen határozat végrehajtásának felfüggesztését kéri. A Kúria a kérelem értelmezésében a Pp. 3. § (2) bekezdésének alkalmazásával jár el, tartalma szerint értékeli. A Pp. 332. § (3) bekezdése és (2b) bekezdése értelmében a közigazgatási aktus bírósági felülvizsgálata során a közigazgatási bíróság az aktus joghatásainak ideiglenes felfüggesztéséről dönt, ez pedig független attól, hogy a közigazgatási határozat egyébként kötelezést tartalmaz-e. A végrehajtás felfüggesztésének célja annak elérése, hogy függő jogi helyzet alakuljon ki a bíróság határozatáig a perben álló felek köz- és magánérdekeit mérlegelve, az elrendeléssel vagy annak elmaradásával az egyik vagy másik érdek előtérbe helyezésével. A közigazgatási bíróság tehát az aktus joghatályait függeszti fel, amelyek az aktus tartalmától függően kötelező, jogosító, tiltó, jogot megvonó vagy – kivételes esetekben – jog megszerzését elutasító joghatályok is lehetnek. A végrehajtás felfüggesztésével a közigazgatási bíróság azt juttatja kifejezésre

– az ügy érdemében való állásfoglalás nélkül –, hogy a közigazgatási aktusban foglaltakat nem lehet érvényre juttatni, mert a függő jogi helyzet fenntartásához fűződik jelentősebb érdek. Az ún. szekvenciális közigazgatási határozatok kapcsán a Kúria kifejtette, hogy főszabály szerint kérelmet elutasító határozat végrehajtását felfüggeszteni nem lehet, mert sem kötelezést, sem jogot nem állapít meg (ahogyan a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés sem). Ugyanakkor abban az esetben, ha a közigazgatási aktusból – akárcsak közvetetten módon is – joghatályok származnak, azokra közvetett módon, a jogszabály rendelkezése alapján, valamilyen jog vagy kötelezettség alapítható az egymáshoz kapcsolt közigazgatási eljárások tárgyánál vagy feltételrendszerénél fogva. A közigazgatási aktus végrehajtásának felfüggesztése ennek jogalapjára vonatkozhat a jogerő és az abból fakadó anyagi és eljárási jogerő hatás ex nunc hatályú és ideiglenes feloldásával. A végrehajtás felfüggesztése ilyenkor azt jelenti, hogy e joghatások nem alkalmazhatóak, arra – jogszabály alapján hozzárendelt – jogot alapítani, illetve a jogerős közigazgatási határozathoz fűződő jogkövetkezményeket alkalmazni ideiglenesen nem lehet. Így például a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a termőföld kisajátítására - amennyiben a kisajátítás céljának megvalósítása érdekében a termőföld igénybevétele szükséges - akkor kerülhet sor, ha a földnek a végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult. (Kúria Kfv.III.37.458/2013/8.) Mindezek nem jelentik a korábbi joggyakorlat megváltozását, vagy átgondolásának szükségességét figyelemmel az ingatlan-nyilvántartás különleges jogintézményeire, amelyek rendeltetése a végrehajtás felfüggesztésével azonos vagy ahhoz hasonló függő jogi helyzet elérése.

XI. Az alkalmazandó jog megállapítása

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. §-ának (1) bekezdése szerint a jogszabályi rendelkezést - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni.

Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése szerint a beadványokat az iktatószámuk sorrendjében az ingatlanügyi hatóságokhoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára, valamint az azonos napon érkezett beadványok beérkezésének a sorrendjére, a bejegyzések ranghelyére a Ptk.-nak a rangsor elvére, a rangsorra és a ranghelyre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak – az azonos napon érkezett beadványokra vonatkozó eltérésekkel – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni.

A 4. pontnál a rangsor elvével összefüggésben részletesen tárgyalásra került az iktatás kérdése.

Az iktatás időpontja adja meg azt a napot, amit az ingatlanügyi hatóságnak a beadvány elintézésénél alkalmazandó jog kiválasztásánál figyelembe kell venni. Nincs tehát annak jelentősége, hogy az ügyletkötés mikor történt, és annak sincs jelentősége, ha a bejegyzendő jogra tényre (stb.) vonatkozóan a jogi szabályozás időközben eltért. A jogváltozás csak akkor vehető figyelembe, ha az ingatlanügyi eljárásról az új szabályozás kifejezetten rendelkezik. A fentieket nem támasztja alá a Kfv.II.37.347/2012/4. számú ítélet, amivel ellentétes döntést hozott a Kfv.III.37.478/2012/5. számon a Kúria. A Kúriának az utóbbi szám alatti ügyben arról kellett döntenie, hogy az alperesnek a hozzá előterjesztett kérelem időpontjában hatályos

vagy a határozat meghozatalakor hatályos jogszabályokat kellett-e alkalmazni. Az ügyben termőföld vagyongazdálkodójának változását kellett a nyilvántartásba bevezetni.

Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése értelmében a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára a törvény 7. § (1) bekezdésében meghatározott időpont az irányadó. Az egyidejűleg érkezett beadványok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni. Itt tartja szükségesnek a Kúria megemlíteni továbbá, hogy a Pp. 339/A. §-a szerint a bíróság a közigazgatási határozatot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a meghozatalakor hatályban volt jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül.

Az NFA. tv-t az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CI. törvény (a továbbiakban: Mód.tv.) módosította. A Mód.tv. 22. §-a kimondja, hogy a törvény 2011. augusztus 1-jén lép hatályba azzal, hogy a 7-21. §-okban foglalt rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdésébe, valamint a Pp. 339/A. §-ába foglalt előírásokra tekintettel szükséges megvizsgálni, hogy az ingatlanügyi, illetőleg a bírósági eljárás e hatályba léptető rendelkezés alkalmazásában folyamatban lévő ügynek tekinthető-e.

Az állami kincstári vagyon bizonyos törvényben meghatározott elemeinek kezelésére az NFA tv.-nyel új jogi személyt hozott létre. A törvény személyi hatálya a korábbi vagyongazdálkodóra a felperesre, és ezen új jogi személyre az NFSz-re, tárgyi hatályát tekintve azokra az ingatlanokra terjed ki, melyeket a törvény felsorol. Az NFA tv. régi és új, valamint a Mód.tv. szabályaiból nem vonható le olyan következtetés, ami szerint az NFA tv. személyi hatálya alá tartoznának az ingatlanügyi hatóságok és bíróságok. Ezeknek a szervezeteknek az eljárását az NFA tv. új szabályozását hatályba léptető rendelkezés tényszerűen nem is érintette.

A Mód.tv. 22. §-a a törvény rendelkezéseinek a folyamatban lévő ügyekben való alkalmazását írta elő. Ezek a folyamatban lévő ügyek azonban az NFA tv. személyi hatálya miatt csak az NFA és a felperes között a törvény tárgyi hatálya alá tartozó vagyontárgyak átadásával kapcsolatos eljárások lehetnek, semmiképpen nem az ingatlanügyi hatóság vagy a bíróság előtt folyamatban lévő ügyek. Előbbi szervezet ugyanis az Inyvtv. 44. § (1) bekezdésének rendelkezése, utóbbi a Pp. 339/A. §-a alapján köteles eljárását a korábban hatályos NFA tv. szabályai szerint lefolytatni. Ettől eltérő rendelkezést az NFA tv. nem tartalmaz. Ellenkező értelmezés esetén akár a Kúria felülvizsgálati eljárásában is érinthető lenne egy olyan ügy, melynél a kezelői jog átadása, ennek jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, akár a jogerős ítélet mely még a régi NFA tv. hatálya alatt történt. Ez az ingatlan-nyilvántartásba vetett közbizalmat, a jogbiztonságot sértené, ami nyilvánvalóan nem lehetett a jogalkotó szándéka. A Kúria ezzel kapcsolatban utal a Magyarország Alaptörvénye 28. cikkének a jogszabályok értelmezésére vonatkozó előírására, ami kimondja, hogy a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

Az NFA tv. személyi hatályára vonatkozó kérdésre – egyebek mellett a Mód.tv. 23. § (1) bekezdésének b) és c) pontja is következtetést enged. A 23. § (1) bekezdésének b) pontjából következik, hogy azon állami tulajdonban álló földrészek és vagyoni jogok tekintetében, amelyek nem kerülnek az NFA-ba, a felperes a vagyonelemek és feladatok átadása, az elszámolások teljesítése, a nyilvántartásokban jelentkező változások végrehajtása érdekében megteszi a szükséges intézkedéseket. Ennek végrehajtása során a felperes a folyamatban lévő ügyek irataiból, valamint a minősített adatot tartalmazó iratokról iratjegyzéket készít és azokat, valamint az irattárakat e törvény hatályba lépését követő 5. napon átadásra előkészíti. A c) pont a következőképpen szabályoz: a felperes a folyamatban lévő peres és nemperes eljárásokról, valamint közigazgatási eljárásokról iratjegyzéket készít és azok iratanyagát e törvény hatályba lépését követő 5 napon belül átadásra előkészíti. Mód.tv. itt más hatóságok, bíróságok előtti eljárásoktól

elkülönítve tartalmaz szabályokat, olyan szervezeteket említve, melyekre a törvény személyi hatálya nem terjed ki, de valójában e rendelkezés címzettje is a felperes, valamint az NFA.

E szabályozásból az is nyilvánvaló, hogy a folyamatban lévő peres és nemperes eljárásokat a Mód.tv. az alkalmazása során nem tekinti folyamatban lévő ügynek, azoktól külön szabályozza, mert, míg a b) pontban ügyeket szabályoz, a c) pontban eljárásokat ír. Minthogy az ingatlanügyi közigazgatási eljárás a fentiek miatt nem tekinthető folyamatban lévő ügynek, rendelkezéseit nem kell alkalmazni, így az ingatlanügyi hatóság helyesen járt el, amikor határozata meghozatalánál a kérelem beérkezéskor hatályos jogszabályokat alkalmazta.

Ezzel az ügygel kapcsolatban megjegyezte végül a Kúria, hogy különböző minisztériumok irányítása alá tartozó, de az egységes állami vagyon kezelésére feljogosított szervezetek vitáikat egymással való közvetlen tárgyalással, ennek eredménytelensége esetén irányító szerveik által lefolytatott egyeztetés útján, ha ez is sikertelen, utóbbiak közös vezetője megkérdezésével célszerű rendezni. Ezzel elkerülhető a költséges és időigényes perek százainak vagy ennél nagyobb nagyságrendű számban való megindítása. Az alá-fölé rendeltségi elven működő szervezeti rend minden lehetőséget megad az ilyen egyeztetések lebonyolításához, így a bírósághoz fordulás a Kúria álláspontja szerint elkerülhető volna. Két állami vagyont kezelő szervezet egymással perlekedése nem segíti elő a közigazgatásba és az állam saját vagyonával való helyes gazdálkodásába vetett bizalom erősítését. A Kúria a Kfv.VI.37.243/2012. számú döntésében már kimondta, hogy nem célszerű és költségkímélő, hogy az állami vagyon egyik kezelőjeként a másik vagyonkezelővel szembeni jogvitáját az egyik fél a perbeli módon kísérelje meg rendezni.

A döntésből az a következtetés vonható le, hogy lehetőség van az Inytv. 44. §-a (1) bekezdésében foglalt szabály mellőzésére, de csak abban az esetben, ha speciális jogszabály ezt egyenesen előírja.

XII. Elővásárlási jog

XII.1. Az elővásárlási joghoz kapcsolódó szabályok, a korábbi gyakorlat alkalmazhatóságával kapcsolatos kérdések

Az elővásárlási jog szabályait alapvetően a Polgári Törvénykönyv rögzíti, szabályozása a régi és a 2014. március 15-től hatályos új Ptk.-ban tartalmilag azonos. Az új Ptk. azonban már a korábbi bírósági gyakorlatot is részben integrálja. Megjelent egy új szabály: az elővásárlási jog gyakorlása a tulajdonostársak között, a tulajdonostársak az elővásárlási jogot a vétellel érintett tulajdoni hányadra, tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják, vagyis az elővásárlási jogot bármelyik tulajdonostárs is gyakorolhatja, beleértve az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző tulajdonosokat is. Ha több tulajdonostárs is élne az elővásárlási jogával, közülük a tulajdonos választ, és az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg. Lényeges szabályt rögzít akkor az új Ptk., amikor egyértelműen meghatározza, hogy „a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot”.

Fontos hangsúlyozni azt is, hogy a PK. 9. számú állásfoglalásának számos rendelkezése beépült a jogszabály szövegébe. Így az a rendelkezés is, hogy azzal a tulajdonossal szemben, aki nem gyakorolhatta az elővásárlási jogát, az adásvételi szerződés hatálytalan. Jobbizonytalanságot szüntetett meg azzal is a jogalkotó, hogy rendezte az új Ptk.-ban azt, hogy a tulajdonos az elővásárlási jogát végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja (régi Ptk. 145-149. §, új Ptk. 5:81-84. §). Az elővásárlási jog szabályai tekintetében tartalmilag lényegi eltérés nincs a régi Ptk. és a Ptk. között, ezért a korábbi joggyakorlat megállapításai 2014. március 15-e után is relevánsak lehetnek. Az elővásárlási jog kapcsán a Ptk.-n alapuló jogosultság gyakorlásával kapcsolatosan az ingatlan-nyilvántartási eljárás során következetesen kialakult joggyakorlat rögzíthető, amelyet a bírósági gyakorlat is zömmel megerősített.

XII.2. Az elővásárlás bírói gyakorlata

a) Az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése a kérelem, illetőleg annak mellékletei, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat pótolható hiányosságáról, a (3) bekezdés a hiánypótlásra alkalmatlanságról, a (4) bekezdés pedig arról rendelkezik, hogy mikor kell a bejegyzés iránti kérelmet hiánypótlási felhívás és érdemi vizsgálat nélkül végzéssel elutasítani. Az Inyvtv. vhr. 75. §-a az elővásárlási jog fennállta esetén követendő földhivatali eljárást szabályozza. A vizsgált ügyekben alapvetően e jogszabályi előírások alkalmazása történt. A Legfelsőbb Bíróság (a továbbiakban: LB) a Kfv.IV.37.254/2005. számon rögzített jogesete szerint az ingatlan tulajdonosa az elővásárlási jog jogosultjához címzett nyilatkozatának átvételét tértivevénnyel igazolta. Az elővásárlásra jogosult sem vitatta, hogy ennek átvételétől számított 15 napon belül elővásárlási jogával nem élt. Utalt a LB a következetes bírói gyakorlatra, mely szerint az elővásárlási jog megsértése esetén a jogosult annak megállapítását kérheti, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Erről a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja tartalmaz útmutatást. Amennyiben tehát az elővásárlásra jogosult úgy ítéli meg, hogy a tulajdonos a megelőző vételi ajánlat közlésére vonatkozó kötelezettségének nem tett megfelelően eleget, polgári perben kérheti a bíróságtól az eladó és a vevő között létrejött szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását azzal, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre. Mint ahogy arra a PK állásfoglalás is rámutat, ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. Hangsúlyozta a LB, hogy a hatálytalanság megállapítására irányuló igény érvényesítése bírói útra tartozik. A földhivatal kizárólag a Vhr. 75. §-ában foglaltak betartását vizsgálhatja, ezen túlmenően a felhívás megfelelése vonatkozásában megállapításokat nem tehet. Ezen jogesetben az elővásárlási jogával élni kívánó jogosult nyilatkozata hiányában elegendő volt a nyilatkozattételre való írásbeli felszólítás, és a kapott vételi ajánlat közlésének tértivevénnyel történő igazolása, a Vhr. 75. § (1) és (2) bekezdése alapján.

b) A Kúria Kfv.37.III.665/2013/4. számú ítéletével elbíralt jogeset lényege az volt, hogy a másodfokú hatóság új eljárásra utasította az elsőfokú földhivatalt arra hivatkozással, hogy nem nyert igazolást, az adásvételi szerződés megkötése előtt a vételi ajánlatról a tulajdonostársak értesültek. Az új eljárás során a vevő a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt keresetet indított, a polgári bíróság pedig jogerős ítéletével elutasította a keresetet, megállapítva, hogy a tulajdonostárs elővásárlási joga nem enyészett el, azt a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül gyakorolta. Tekintve, hogy a tulajdonostárs ezt követően többszöri felszólítás ellenére sem kötötte meg az eladókkal az adásvételi szerződést, a vevő újra tulajdonjogának bejegyzését kérte a földhivataltól, az elővásárlási jog elenyészésére hivatkozással. A hatósági felhívásra a tulajdonostárs úgy nyilatkozott, hogy elővásárlási jogával élni kíván, az elsőfokú földhivatal bejegyezte a vevő tulajdonjogát, míg a másodfokú földhivatal megváltoztatva ezt a döntést, a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. A Kúria ebben az ügyben akként foglalt állást, hogy annak elbírálásakor kizárólag azt a körülményt kellett vizsgálni, hogy az Inyvtv. vhr. 75. § (1) bekezdésében foglalt nyilatkozat rendelkezésre állt-e. Mivel ennek megléte igazolt volt, a vevő tulajdonjoga nem volt bejegyezhető. Rámutatott arra a Kúria, hogy a földhivatalnak és a bíróságnak is a Vhr. vonatkozó rendelkezéseit kellett alkalmazni, nincs hatásköre vizsgálni a felek eljárásának jóhiszeműségét, tisztességét és az időmúlást. Ez a közigazgatási eljáráson túlmutató kérdés, amely polgári jogi jogvita alapját képezheti.

c) A Kúria előtt Kfv.II.37.761/2014/9. számú ítélettel elbíralt ügyben az elővásárlásra jogosult vitatta azt, hogy a vevő megfelelő ingatlanra vonatkozóan tett-e ajánlatot, és állította, hogy a vele közölt vételi ajánlat megtévesztő, félrevezető volt, mivel az adásvételi szerződés megkötésének végső határidejeként olyan időpontot jelölt meg, amikor még az érintett tulajdoni hányadra nem kerülhetett szerződés benyújtásra. A Ptk. 145. § (2) bekezdésére és a Vhr. 75. § (1), (2) bekezdésére hivatkozással kifejtette a Kúria, hogy az elővásárlásra jogosult az ingatlan tekintetében a részére megküldött felszólításra nem nyilatkozott, így a kérelmezőnek a tértivevény becsatolásával kellett igazolnia, hogy a nyilatkozattételre vonatkozó írásbeli felszólítása és vele a vételi ajánlat közlése megtörtént. Utalt arra a Kúria, hogy nem tartalmaz a jogszabály

rendelkezést arra, hogy a teljes terjedelmű vételi ajánlatot, vagy az adásvételi szerződést, illetőleg a társtulajdonos részére küldött felszólítást a kérelmezőnek csatolnia kellene. A földhivatal tehát a bejegyzési kérelem elbírálása során csak azt vizsgálhatja, hogy a kérelmező az átvételt igazoló iratot kérelméhez mellékelte-e, annak igazolására, hogy az írásbeli felszólítás, illetőleg vételi ajánlat közlése megtörtént. A felszólítás és a vételi ajánlat tartalmának, szabályszerűségének körében felmerült vita esetén a földhivatal bizonyítási eljárást nem folytathat le, a felek közötti vitát nem döntheti el, az ezzel kapcsolatos igények érvényesítése polgári perre tartozik.

d) A Kfv.37.III.035/2013/11. számú kúriai ítélet az Inyvtv. vhr. 75. § (3) bekezdésének alkalmazási körében született. A szerződő felek adásvételi szerződésükben ugyanis azt rögzítették, hogy tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdonostársát elővásárlási jog illeti meg a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad vonatkozásában, azonban kérték, hogy az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat csatolásától a földhivatal a Vhr. 75. § (3) bekezdése alapján tekintsen el, mivel a tulajdonostárs huzamosabb ideje az Amerikai Egyesült Államokban tartózkodik életvitelszerűen, az ingatlan-nyilvántartásban megadott címen nem elérhető, a külföldi címe nem ismert, így a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye ismeretlen és távoli volta miatt rendkívüli nehézséggel és számottevő késedelemmel járna. A földhivatal helyt adott a bejegyzési kérelemnek, és a tulajdonostárs keresetét a bíróság is elutasította, a Kúria a jogerős ítéletet hatályban tartotta, utalt a 3/2007. Közigazgatási-Polgári jogegységi határozat (a továbbiakban: KPJE) V. pontjában foglaltakra, miszerint az elővásárlási jog gyakorlásának jogszerűségéről vita esetén csak a polgári peres eljárás adhat megalapozott választ. A fenti jogeseteből egyértelműen leszűrhető az a következtetés, hogy a bírói gyakorlat a földhivatalnak regisztratív jogkörrel rendelkező tulajdonít, a felek közötti viták eldöntését polgári peres útra utalja, e tekintetben a földhivatalnak semmiféle hatáskört nem biztosít.

e) A Kfv.II.37.401/2013/6. számú kúriai ítélet megállapította, hogy az elővásárlásra jogosult, ha a vele közölt vételi ajánlatot feltételhez kötötten fogadja el, az elővásárlási jog gyakorlásával törvénysértően jár el, a szerződés a vételi ajánlatot tevő vevő és eladó között jön létre. A földhivatal a vevő javára a tulajdonjogot jogszerűen jegyezte be, mert

a bejegyzés feltételei fennálltak. A vételi ajánlatot el nem fogadó elővásárlásra jogosult igényeit polgári perben érvényesítheti.

XIII. Társasházak

A társasháztulajdon a közös tulajdon egyik speciális alakzata, amelynek a létesítéséhez a tulajdonostársaknak az alapító okiratban foglalt megállapodása és a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges [régi Ptk. 149.§ (2) bekezdés]. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza tehát a társasházi külön tulajdonban álló ingatlanokat és a közös tulajdonban álló épületrészeket, valamint a földrészletet is, ha az a tulajdonostársak közös tulajdonában van. A társasháztulajdon nyilvántartására az Inytv. külön rendelkezései az irányadóak.

A társasháztulajdon bejegyzésével, a nyilvántartott adatokat érintő változások bejegyzésével kapcsolatban a vizsgálat nem tárt fel új problémákat, a problémák egy része korábban már ismert volt. Követve az Inytv.-ben foglalt szabályozás szerkezetét, ezek a következőkben foglalhatók össze:

a) Öröklakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit, függetlenül attól, hogy azok műszakilag összefüggnek-e [Inytv. 13.§ (2) bekezdés]. Az öröklakás tulajdonosának többi helyiségét (padlás, garázs) az alapító okirat rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani. Az alapító okirat függvényében lehet, az öröklakás része az erkély, a garázs, a pincerekesz, vagy más tárolóhelyiség. Nem lehet önálló ingatlanként nyilvántartani az olyan helyiséget, amely műszaki okokból nem alkalmas önálló ingatlanként való bejegyzésre. Ha az alapító okirat külön nem rendelkezik, akkor ezen épületrészek jogi sorsa attól is függhet, hogy az önálló tulajdonban álló lakással alkotórészi kapcsolatban vannak-e (BH 1976.352., LB Pfv.E.21.539/2004/2.). A Fővárosi Ítéltábla egy ügyben rámutatott, hogy a garázs önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető. „Mindenek előtt tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az Inytv. 12.§-ából arra a következtetésre jutott, hogy az garázs önálló ingatlanként nem jegyezhető be. A 12.§ b) pont szerint ugyanis a földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni a társasházban lévő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget. Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában helyiségnek kell tekinteni az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontjában adott fogalommeghatározás szerint a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt járófelülettel rendelkező

teret. Az OTÉK 103.§-a szerint a gépjárműtároló egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség. Az vitatott sem volt, hogy a perbeli esetben a lakóépületben kialakított gépjárműtároló ezeknek a kritériumoknak megfelel, így nyilvánvaló, hogy olyan önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek kell tekinteni, ami a földrészleten kívül önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba, az Inyvtv. 12.§ b) pontja alapján bejegyezhető.” (Fővárosi Ítélet tábla 3.Pf.20.890/2013/5.)

b) Az ingatlan-nyilvántartásba csak a törvényben meghatározott jogok jegyezhetők be (Inyvtv.16.§). A gyakorlatban felvetődött, hogy a társasházi közös tulajdonban álló teremgarázsban, vagy a felszíni parkolóban elkülönült meghatározott területre akár a tulajdonostárs, akár kívülálló személy javára alapítható-e a használat joga, mint idegen dologbeli jog. A Kúria az EBH 2007.1673. számú határozatában kifejtette, hogy a társasházi közös tulajdonban álló földrészleten elhelyezkedő felszíni gépkocsibeálló használati joga az ingatlan-nyilvántartásba mint használati jog nem jegyezhető be, mivel a gépkocsibeálló nem minősül más tulajdonában lévő dolognak, a bejegyzés a régi Ptk. 165.§-a alapján fogalmilag kizárt. A használat rendezésére a házirendben van lehetőség. (Hasonlóképpen döntött a Kúria a Pfv.I.20.796/2012/8. számú határozatában is, utalva arra, hogy a használat rendezésére az SzMSz-ben van lehetőség). A Kúria a Kfv.II.37.360/2013/5. számú ítéletében kimondta, hogy az egyes tulajdonostársakat az alapító okirat rendelkezése szerint megillető gépkocsibeálló használati joga a külön tulajdoni lapra nem jegyezhető fel (ld. még Fővárosi Törvényszék 52.Pf.632.504/2012/4., 48.Pf.630.383/2010.). A használat joga nem tulajdonostárs kívülálló személy javára elvileg alapítható, de az nem minősül forgalomképes jognak, a használat gyakorlásának a joga másnak nem engedhető át [rég. Ptk. 165.§ (1) bekezdés]. A használatra vonatkozó szabályok egyébként a Ptk.-ban sem változtak (Ptk.5:159.§).

c) A Tht. 10.§ (2) és (3) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az önálló ingatlanként kialakítható közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítéséről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonba tartozó tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat. Az Inyvtv. 29/A.§ (1) bekezdése szerint társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásról szóló szerződés alapján

a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább 4/5-t képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges. A (2) bekezdés pedig akként rendelkezik, hogy a tulajdonostársak (1) bekezdés szerinti többségének hiányában az (1) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a szerződéses nyilatkozatot tevő tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-át képviselik feltéve, hogy a társasház alapító okirata a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan ilyen többséggel való átruházását lehetővé teszi. A hivatkozott rendelkezések értelmezése kapcsán a Kúria a következő határozatokban foglalt állást. A társasház padlásterére nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely önálló ingatlanként társasházi külön tulajdonban állhat (EBH 2003.951.). A határozat indokolásából levezethető, hogy „ingatlanrész” épületi szerkezeti elem nem, csupán a hatályos építésügyi szabályok szerint helyiségnek minősülő épületrész lehet. A közgyűlés határozatának ki kell terjednie a vevő személyét, az elidegenítés feltételeit (vételár stb.) tartalmazó szerződéses ajánlat elfogadására, ajánlat hiányában érdemi határozat az elidegenítés tárgyában nem hozható (Kfv.III.37.855/2010/7.). A változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez szükséges az alapító okirat módosítása is (Kfv.II.37.664/2013/6.). Ha a tulajdonostárs a közgyűlésen igennel szavazott az alapító okirat módosításáról, akkor lehetőség van a régi Ptk. 295.§-a alapján utóbb az aláírása ítélettel történő pótlására (Pfv.X.20.214/2006/5.) Másrészt az alapító okirat módosításának az aláírása a szavazás írásbeli módja (EBH 2008.1929.). A bejegyzési kérelemhez csatolni kell hatósági igazolást (Kfv.II.37.664/2013/6.).

A joggyakorlat-elemző csoport a közös tulajdonban álló, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítésére vonatkozó törvényi rendelkezések [Tht. 10. § (4) bek.] értelmezésével kapcsolatban – figyelemmel az e körben hozott Kúriai határozatokban foglaltakra is – a következő (többségi) véleményt alakította ki:

a) Önálló ingatlanként kialakítható társasházi közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítése tárgyában közgyűlési határozat csak akkor hozható, ha már rendelkezésre

áll az adásvételi szerződés lényeges kellékeire (XXV. PED) és a közgyűlés által e körben lényegesnek minősített kérdésekre kiterjedő vételi ajánlat.

b) Az elidegenítés tárgyában hozott közgyűlési határozatnak tartalmaznia kell

- az ingatlanrész (helyiség) pontos megjelölését és ahhoz, valamint a többi különtulajdonban álló ingatlanhoz tartozó (megváltozott) különtulajdoni hányadok megállapítását
- az elidegenítésről és a vételi ajánlat elfogadásáról szóló döntést
- a kisebbségben maradt tulajdonostársaknak szóló felhívást, hogy a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül nyilatkozzanak, hogy élnek-e a törvényben (Tht.) meghatározott keresetindítási jogukkal

c) Az elidegenítés további feltétele az alapító okirat módosítása. A módosításhoz a Tht. 20. § (2) bekezdésében foglalt esetben elegendő, ha a tulajdonostársaknak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége, a Tht. 10. § (3) bekezdésében foglalt esetben a tulajdonostársaknak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért.

d) Az alapító okirat módosítását külön okiratba is lehet foglalni, de azt közgyűlési határozattal is el lehet fogadni. Az alapító okirat módosítása tárgyában hozott határozatot a tulajdonostársaknak nem kell aláírniuk.

e) A tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a következő okiratokat kell csatolni (Kfv.II.37.521/2015/7):

- az alapító okirat módosítását tartalmazó okiratot
- a közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt közgyűlési határozatot
- a közös képviselő igazolását, hogy a kisebbségben maradt tulajdonostársak a törvényes határidőn belül nem éltek keresetindítási jogukkal

- az ingatlanrész tárgyában megkötött, és a tulajdonostársak törvény szerinti minősített többsége által aláírt adásvételi szerződést és bejegyzési engedélyt
- a változással érintett szintet ábrázoló, földmérő által készített, ingatlanügyi hatóság által záradékolt alaprajzot
- építésügyi hatósági bizonyítványt (használatbavételi engedélyt).

XIV. A földforgalmi törvénnyel kapcsolatos jogalkalmazási kérdések

XIV.1. Általános megállapítások

Az Országgyűlés 2013. július 30-án fogadta el a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), majd 2013. december 12. napján az e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (a továbbiakban: Fétv.). E két alapvető törvény rendelkezései a 2013. december 15. napjától 2014. május 1. napjáig terjedő időszakban fokozatosan, lépcsőzetesen léptek hatályba, váltották le a korábbi szabályozást képező a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (a továbbiakban: Tft.).

A joggyakorlat elemző csoport által alapul vett időszakban – 2015. december 31-ig terjedő időben – a Kúria ítélkezési gyakorlatában a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos ügy kis számban került elbírálásra. Az elsőfokú bíróságok által közöltek szerint az ügykategóriában az érkezés emelkedő tendenciát mutat.

Egységes kúriai ítélkezési gyakorlat alakult ki a Földforgalmi törvény 20.§ b) pontjában írott, illetve a 36.§ (1) bekezdés e) pontjában szabályozott mentesség megítélését illetően. A törvényi rendelkezések szerint nem áll fenn elővásárlási jog, illetve nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor.

A kúriai ítélkezési gyakorlatban (Kfv.III.37.232/2015/7., Kfv.III.37.349/2015/5., Kfv.III.37.079/2015/8.) kialakult álláspont, hogy termőföldön fennálló közös tulajdon csak akkor szűnik meg, ha egyetlen tulajdonosa lesz az ingatlannak. Társ tulajdonosok egymás közötti adásvétele – több tulajdonostárs esetén – ezt nem eredményezi. A Földforgalmi törvény egyértelmű rendelkezése ugyanis a közös tulajdon megszűnését fogalmazza meg, mint kivételt, és nem általánosságban a társ tulajdonosok közötti

adásvételt, mert a közös tulajdont nem a tulajdontársak száma határozza meg, hanem az, hogy az adott dolognak egynél több tulajdonosa van. Amíg ez utóbbi állapot fennáll, addig az érintett dolog vonatkozásában megszakítás nélküli közös tulajdonról kell beszélni, függetlenül attól, hogy a tulajdonos társak száma a közös tulajdonon belül változik. A törvényi feltétel a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel. Az adásvételnek tehát a tulajdonostársak között kell létrejönnie és a közös tulajdon (mint olyan) megszűnését kell eredményeznie. Minden más esetben a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jog fennáll, melynek során a tulajdonostársak – amennyiben az ajánlat egy tulajdonostárstól érkezik – a Földforgalmi törvény 18.§-ában felsorolt elővásárlási rangsorban elfoglalt helyük szerint jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására.

Állást foglalt a Kúria (Kfv.II.37.294/2015/5.) abban is, hogy a 2014. május 1-jén meglévő föld tulajdonjogának csere címén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságának elbírálásánál a Földforgalmi törvény 17.§-ában a Fétv. 16.§ (1) bekezdésére való utalásnak a földszerzési maximum szempontjából van jelentősége és nem a földszerző személyét illetően.

Az Fétv. 10.§ kimondja, hogy a földforgalmi törvény 17.§-át kell alkalmazni a 2014. május 1-jén tulajdonban megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságára is. A Földforgalmi törvény 17.§-a úgy rendelkezik, hogy a 2014. május 1-jén meglévő föld területnagyságával a 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

A Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdése pedig 300 hektáros földszerzési maximumot határoz meg földműves esetében. A törvény indokolása szerint a 2014. május 1-jén meglévő föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával is túlléphető a földszerzési maximum, tekintettel arra, hogy itt már egy meglévő tulajdonról van szó. Azaz, amikor a jogalkotó a Fétv. 10.§-ában a csere jogcímén történő tulajdonszerzés körében a földszerzési maximum szabálya alóli kivételt állapított meg, nem különböztetett a törvény szövege szerint a tulajdonosi kör

személyei között, figyelemmel arra is, hogy egy már meglévő tulajdon cseréjéről van szó, a csere eredményeként a földtulajdonos tulajdonában álló földterület mértéke – a perbeli esetben – nem is változik.

A Földforgalmi törvény 22.§ (1) bekezdése a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002.(II.18.) Korm. rendelet, majd az annak helyébe lépő, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013.(XII.12.) Korm.rendelet a jegyző feladatáért előírja, hogy a meghatározott tartalmú iratjegyzéket, az ajánlat eredeti példányát (vagy a hozzá benyújtott adásvételi szerződéseket) és az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatait a jogszabály által meghatározottak részére küldje meg. A Kfv.II.37.006/2015/5. számú ítéletében a Kúria rámutatott, hogy a jogszabályi rendelkezések nem teszik a jegyző feladatává annak záradéki rögzítését, hogy a benyújtott ajánlatra mikor és hány darab nyilatkozat érkezett. A jegyző nem közigazgatási hatóságként jár el, határozatot nem hoz. Amennyiben a jegyző a vételi ajánlatra téves adatot tartalmazó záradékot – hatáskör hiányában – tesz, a kérelmet elbíráló földhivatal feladata, hogy az így rendelkezésre álló adatok egybevetésével, a bizonyítékok mérlegelése útján a tényállást megállapítsa.

A Kúria több esetben (Kfv.III.37.203/2015/7., Kfv.II.37.011/2015/7.) rámutatott, hogy a 2014. február 28-át követően közölt vételi ajánlat esetében a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A jogkérdés elbírálásánál a Kúria figyelemmel volt a Földforgalmi törvény 70.§ (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az elővásárlási jog gyakorlása céljából 2014. február 28-ig közölt (közvetett) vételi ajánlatokra az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni. Az e határnápig közölt vételi ajánlat esetében – a Földforgalmi törvény 70.§ (4) bekezdése szerint – az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásakor a beadványt a vételi ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint kell elintézni.

A 2014. április 17-én és 2014. április 29-én kelt adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása tárgyában folyt eljárás, a Fétv. 30.§ (3) bekezdése értelmében, az

okiratoknak a mezőgazdasági szervhez való beérkezését követő napon kezdődött, mely időpontban a Földforgalmi törvény hatósági jóváhagyásra vonatkozó szabályai már hatályban voltak. A Földforgalmi törvény 69.§-ában írt szakaszos hatálybalépési rendelkezések azt a célt szolgálták, hogy a 2014. március 1-jén hatályba lépett szabályok szerinti eljárási rend lefolytatásával, és az előírt 60 napos határidő leteltét követően, már a 2014. május 1-jével hatályba lépő szabályok érvényesüljenek a 2014. február 28-át követően közölt vételi ajánlatok tekintetében, azaz attól függetlenül, hogy a szerződés megkötésére mikor került sor, a vételi ajánlat közlésének időpontjától függően, az eljárási rend által igényelt eljárási határidőkre is figyelemmel, azok a rendelkezések legyenek alkalmazandóak, amelyeket a jogalkotó 2014. május 1-jével léptetett hatályba.

A 2014. február 28-át követően közölt vételi ajánlat esetén tehát a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása az okiratoknak a hozzá való megérkezését követő napon kezdődik és eljárására az ezen a napon hatályos jogszabályok az irányadóak.

A Kúria a Kfv.III.37.368/2015/8. számú ítéletében elvi érveléssel mutatott rá, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (5) bekezdése egyértelmű előírást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az elővásárlásra jogosult által tett elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15.§-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15.§-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Adott esetben az elővásárlásra jogosult arra hivatkozott, hogy a Földforgalmi törvény által előírt szükséges nyilatkozatokat a kifüggesztett vételi ajánlat tartalmazta, ő pedig a szerződést teljes terjedelmében elfogadta, ezért külön a jognyilatkozatokat megtennie nem kellett. Ezen előadást elbírálván a Kúria kifejtette, hogy a Földforgalmi törvény 21.§-ának (9) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosult felperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlás jogát nem gyakorolta volna, mert megsértette a Földforgalmi törvény 21.§ (5) bekezdésében foglalt azt az előírást, melynek értelmében az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15.§-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is. A

felperes azonban e jognyilatkozatokat maga nem tette meg, azokat a jognyilatkozathoz nem is csatolta. Az elővásárlásra jogosult tehát maga is köteles megtenni azokat a törvény által megkívánt nyilatkozatokat, amelyeket az adásvételi szerződés is tartalmazott.

A föld fekvése szerinti településen állattartó telepet üzemeltető elővásárlásra jogosultként tett elfogadó nyilatkozatot az ingatlant használó, helyben állattartó telepet üzemeltető Kft. üzletrész tulajdonosa. A Földforgalmi törvény 18.§ (2) bekezdés a) pontja szerint az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási jog gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. A Kúria a Kfv.III.37.368/2015/8.számú ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes által tulajdonolt Kft. üzletrész folytán nevezett nem tekinthető helyben lakó állattartó telepet működtető személynek akkor sem, ha a Kft. helyben lakónak és az állattartó telepet üzemeltetőnek minősül, mert az elővásárlási jogával nem a Kft., hanem a felperes, mint magánszemély élt.

A Kfv.III.37.068/2015/5. számú ítéletében a Kúria hatályában fenntartotta azon jogerős ítéletet, amely a vételi ajánlat közlésének időpontjában – 2013. december 20-án – az elővásárlásra jogosult helyben lakó fogalmának meghatározásánál – hatályos értelmező rendelkezés hiányában – a normaszöveg nyelvtani értelmezéséből indult ki, kifejtve, hogy helyben lakó az, akinek a lakóhelye azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jogügylet tárgyát képező termőföld fekszik. Az indokolás szerint a 2013. december 20-án közzétett ajánlat tekintetében az elővásárlási jog fennállását illetően, a Földforgalmi törvény 70.§ (3) és (4) bekezdésére figyelemmel, a Tft. 10.§ (1) és (2) bekezdése volt az irányadó. A Tft. 10.§ (1) bekezdés d) pontja a vételi ajánlat közlésének időpontjában elővásárlásra jogosultként határozta meg a helyben lakót. A helyben lakó fogalmát a Tft. 3.§ m) pontja tartalmazta, azonban csak 2013. december 15. napjáig, amikor is azt a Fétv. 126.§ (1) bekezdés a) pontja hatályon

kívül helyezte. Az ezen időpontban hatályba lépő Földforgalmi törvény 5.§ 9. pontja csak a Földforgalmi törvény alkalmazásában határozta meg a helybenlakó fogalmát, tehát a Tft-ben szabályozott helybenlakót megillető elővásárlási jog kapcsán alkalmazható nem volt. Hatályos értelmező rendelkezés hiányában a helyben lakó fogalmát a normaszöveg nyelvtani értelmezése alapján kellett megítélni. Ennek körében pedig a Kúria elfogadta a jogerős ítélet azon indokolásbeli értelmezését, mely szerint helyben lakó az, akinek a lakóhelye azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jogügylet tárgyát képező termőföld fekszik.

XIV.2. A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos – kúriai döntéssel nem érintett – gyakorlati alkalmazás kapcsán felmerült problémák

I.

A Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése szerint: „A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.”

Tehát a törvény privilegizált elővásárlási pozíciót biztosít a földműves tulajdonostárs részére a tulajdonostárs tulajdoni hányada harmadik személy javára történő eladása esetén, ebben az esetben őt csak a Magyar Állam előzi meg. Ugyanakkor a Földforgalmi törvény alapján ez a privilegizált helyzet a földműves tulajdonostársat nem illeti meg, ha ő az eredeti ajánlattevő vevő. Ez esetenként azt eredményezi, hogy kívülálló harmadik személy tesz színlelt ajánlatot. Ennek a problémának a rendezése jogalkotást igényel, melyre a joggyakorlat-elemző csoport releváns ítélkezési gyakorlat hiányában nem tesz konkrét javaslatot.

II.

A Földforgalmi törvény nem határozza meg egyértelműen a helyi földbizottság – illetőleg a feladatait jelenleg ellátó Kamara – eljárásjogi pozícióját. Nem minősíti szakhatóságnak, azonban állásfoglalása alapvetően befolyásolja a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) AB határozata (a továbbiakban: AB határozat) részletesen foglalkozott ezzel a kérdéskörrel, és állást foglalt a Földforgalmi törvény és a Fétv. egyes rendelkezései alaptörvény-ellenessége tárgyában.

Az Alkotmánybíróság kimondta, hogy a földbizottságok számára biztosított jogosultság a termőföldre vonatkozó adásvételi szerződés megakadályozására nem ellentétes az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított, a P) cikkel a termőföld tekintetében korlátozott tulajdonhoz való joggal, tehát a Földforgalmi törvény 27. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja nem alaptörvény-ellenes.

Alaptörvény-ellenesnek minősítette és megsemmisítette azonban a Földforgalmi törvény 27. § (1) bekezdés a) pontjának ab) alpontját, amely kötelezővé tette a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadását, ha a Kamara ismételt felhívásra sem adja ki az állásfoglalását, illetőleg a 68. § (5) bekezdésének második mondatát, amely kizárt a kifogást elbíráló képviselő-testületi döntés elleni mindenfajta további jogorvoslatot, panaszt és felszólalást.

Fentiekén túlmenően az Alkotmánybíróság a következő döntéseket hozta:

- 1.) Az Alkotmánybíróság a földbizottságok eljárásával kapcsolatos alkotmányos követelményként megállapította, hogy az ügyfelek jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha
 - a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban a hatósági döntés ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége pedig nemcsak

formai szempontból, hanem érdemben is felülbíráható a bírósági felülvizsgálat során, illetve

b) a helyi önkormányzat képviselő-testületének a földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló határozata, mint közbenső érdemi döntés ellen bírósági felülvizsgálat igénybe vehető.

2.) Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. § (1) bekezdése második mondatának „a hirdetőtáblán való kifüggesztést követő” szövegrésze alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisítette.

A Fétv. 103/A. § (1) bekezdésének második mondata a következő szöveggel maradt hatályban: „Az állásfoglalás ellen – 5 napon belül – az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél”.

3.) Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Fétv. 103/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során alkotmányos követelmény, hogy a jegyző a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közölje a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt.

Az Alkotmánybíróság jogértelmezése erga omnes hatályú, azonban mindenképpen indokolt lenne az AB határozat előírásainak jogszabályba foglalása, az általa meghatározott jegyzői feladatok beépítése például az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) szövegébe.

Természetesen a teljes körű megoldás az lenne, ha a Földforgalmi törvény is módosításra kerülne az AB határozat alapvetéseinek megfelelően.

Ide kívánczik az a probléma, hogy pontosításra szorulna a Fétv. 103/A. § (1) bekezdésének második mondata, melynek hatályos szövege:

„Az állásfoglalás ellen - 5 napon belül - az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél”.

Indokolt lenne a jogszabályszoveg kiegészítése: „... illetve a határidőben érvényes elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő...”

Ennek akkor van jelentősége, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlási jognyilatkozatot érvénytelennek minősít (Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés c) pont, illetőleg 21. § (9) bekezdés), arról nem készít jegyzéket, és azt nem küldi meg a Kamarának. Ebben az esetben értelemszerűen ezen elővásárlásra jogosult nem szerepel a kamarai állásfoglalásban, viszont a jegyző megküldi annak másolatát a részére. Több esetben volt már arra példa, hogy egy ilyen érvénytelen jognyilatkozatot tevő kifogást terjesztett elő, és ennek a képviselő-testület helyt adott.

A földhivatali értelmezés szerint a Kamarának és a kifogás folytán eljáró képviselő-testületnek csak arra van jogszabályi lehetősége, hogy támogassa, illetőleg ne támogassa a vevővel és/vagy az elővásárlásra jogosulttal az adásvételi szerződés jóváhagyását. Az elővásárlási jognyilatkozatok érvényességének vizsgálata, a vevő és az elővásárlásra jogosultak rangsorolása a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik.

A Fétv. pontosítása ezt a gyakorlatban felmerülő problémát oldaná meg.

A képviselő-testületnek a földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló határozatát az Alkotmánybíróság közbenső érdemi döntésnek minősíti, amely ellen bírósági felülvizsgálat igénybe vehető.

A gyakorlatban érzékelhető volt egy rövid ideig tartó bizonytalanság, azonban végül az értelmezés győzedelmeskedett, hogy a képviselő-testület határozata önálló közigazgatási perben támadható, amelynek kimenetele előkérdése a mezőgazdasági igazgatási szerv további eljárásának.

A Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégiuma a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 27. § (1) bekezdés alapján az egységes

ítélkezési gyakorlat előmozdítása érdekében a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 68.§ (5) bekezdés értelmezéséről a 2/2016. (III.21.) KMK véleményt alkotta:

A helyi földbizottság állásfoglalásával szemben előterjesztett kifogást elbíráló képviselő-testületi határozat külön közigazgatási perben vizsgálható felül.

Ebben a perben a helyi földbizottság hatáskörébe tartozó döntés érdemi felülvizsgálatára kerülhet sor, elsősorban a kiadott állásfoglalása törvényességével kapcsolatban.

Az érdemi felülvizsgálat feltétele az, hogy mind a földbizottság, mind a képviselő-testület határozata tartalmazza a döntés indokait.

A mezőgazdasági igazgatási szerv csak abban az esetben folytathatja a hatósági jóváhagyási eljárást, ha képviselő-testületi döntés, mint közbenső érdemi döntés elleni 30 napos keresetindítási határidő eredménytelenül telt el, illetőleg a közigazgatási bíróság a képviselő-testületi határozatot jogszerűnek minősíti és a keresetet elutasítja.

A kialakulóban lévő bírósági gyakorlat lesz az irányadó annak eldöntésében, hogy a Fétv. 103/A. § (2) bekezdésében a képviselő-testület részére meghatározott „korlátozott felülvizsgálati lehetőség” határai meddig terjedhetnek.

Az Alkotmánybíróság a helyi földbizottságot közvetett magánjogi érdekeltnek minősíti, a helyi gazdálkodók közössége képviselő-testületi szervének, amely abból a szempontból figyelemre méltó megállapítás, hogy a Kamara tulajdonképpen magánjogi jogviszonyokba szől bele oly módon, hogy állásfoglalásával determinálja a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését.

III.

A Fétv. 13. § (1) és (2) bekezdései határozzák meg az adásvételi szerződések és a haszonbérleti szerződések kötelező adattartalmát, amely azonban lex imperfectának

minősíthető, ugyanis a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése és 51. § (1) szerinti előzetes vizsgálat és megtagadás szempontjai között csak a jogszabályi előírások megsértése miatt „létre nem jött” illetőleg semmis szerződés szerepel, illetőleg a 13-15. §-ban előírt kötelezettségvállaló nyilatkozatok hiánya. Azonban szükséges lenne egy olyan megtagadási ok is, amely a kötelező adattartalom hiányában nyújtana lehetőséget a jóváhagyás megtagadására.

IV.

A bírósági gyakorlat eltérő súllyal értékeli a szerződés szerinti vevő, illetőleg az elővásárlásra jogosult nyilatkozatait, utóbbi részére a vevőnél magasabb követelményeket támasztva.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés 23. § (1) bekezdés a) és b) pontja vonatkozik az adásvételi szerződésre, a c) pont pedig az elővásárlói jognyilatkozatra, ahol a ca) alpont az alakszerűségi előírásoknak megfelelést, a cc) pont pedig a helytálló elővásárlási jogcím-megjelölést írja elő, a téves vevői jogcímmegjelölés a bíróság álláspontja szerint nem eredményezheti a hatósági jóváhagyás megtagadását. (Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.316/2015/7.)

Ezzel szemben a hatósági gyakorlat az, hogy amennyiben a vevő alaptalanul hivatkozik egy erős elővásárlási jogcímre, az alapul szolgálhat a hatósági jóváhagyás megtagadásához, mivel a vevő valótlan elővásárlási jogcíme elővásárlásra jogosultakat tarthatott távol elfogadó jognyilatkozatuk megtételétől.

V.

Eltérő az országos bírósági gyakorlat abban a kérdésben, hogy a mi a mezőgazdasági igazgatási szerv teendője akkor, ha a jegyző a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget nem téve, az elfogadó jognyilatkozaton nem igazolja átvételkor azt a tényt, hogy a nyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, de a jognyilatkozatot feltünteti az iratjegyzékben és a mezőgazdasági igazgatási szervnek továbbítja azt.

A Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság közelmúltban jogerőre emelkedett ítéleteiben arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Ket. 26. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt belföldi jogsegély iránti megkereséssel kellett volna e körben a tényállás tisztázási kötelezettségnek eleget tenni. (4.K.27.245/2015/6., 4.K.27.443/2015/9., és 4.K.27.466/2015/9.)

Nem egységes a bírói gyakorlat abban a kérdésben, hogy ha az adásvételi szerződés megtagadásának van helye a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés a) pontja, de különösképpen a b) pontja szerint (Földforgalmi törvény 13-15. § szerinti vevői kötelezettségvállaló nyilatkozatok hiánya), azonban határidőben tett alakilag és tartalmilag érvényes elővásárlási jognyilatkozatot nyújtottak be, mi a követendő eljárás. Az egyik álláspont szerint érvénytelen szerződésre tett elfogadó jognyilatkozat nem alkalmas joghatás kiváltására, illetőleg a vevői kötelezettségvállaló nyilatkozatok hiányában is meg kell tagadni a szerződés hatósági jóváhagyását, annak ellenére is, ha teljes körű elfogadó nyilatkozatot tettek a szerződésre.

(Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.241/2014/11., Salgótarjáni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.27.187/2014/9., 2.K.27.125/2014/8.)

Ellentétes döntés szerint: a vevő személyében fennálló tulajdonszerzési kizáró ok (pl. földszerzési maximumba ütköző semmisség) nem zárja ki, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lépjen, ha hibátlan elfogadó jognyilatkozat áll rendelkezésre (Gyulai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.333/2014/6.).

XV. Összegző megállapítások

A továbbiakban az összefoglaló vélemény legfontosabb, összegző megállapításainak bemutatására kerül sor.

1. Az ingatlan-nyilvántartást végző hatóság és vizsgálati jogköre

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság feladat- és hatásköre terjedelmének értelmezésénél a közigazgatási bírói gyakorlat elvi kiindulópontja, hogy az ingatlanügyi hatóság regisztratív közigazgatási hatóság [Kúria Kfv.III.37.269/2011/4.]. Ez azt jelenti, hogy a hatóság az eljárása során – a jogszabályban írt hiánypótlási eseteket kivéve – csak a rendelkezésre álló iratok alapján hozhat döntést, bizonyítást nem folytathat le, és ha a feleknek a jogviszonyukkal kapcsolatban vitájuk merül fel, annak eldöntése a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. Ennek az elvnek az értelmezése azokban az ügyekben ütközhet nehézségekbe, amelyekben a tényállás megállapításához és az érdemi döntés meghozatalához a rendelkezésre álló iratok nem nyújtanak elégséges alapot, ezért felmerül a bizonyítás elrendelésének szükségessége. El kell tehát egymástól határolni az iratokból való megállapíthatóság és a bizonyítás elrendelésének esetkörét.

Ezzel összefüggésben a bírói gyakorlat alapján a következő fő megállapítások tehetők.

Az ingatlanügyi hatóság tényállás-tisztázási kötelezettsége azt jelenti, hogy vizsgálnia kell: 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, tehát alkalmas-e bejegyzésre [LB Kfv.IV.38.163/2010/6.]. Ezzel, illetve a szerződés érvényességével, teljesítésének lehetetlenségével kapcsolatos kétely esetén csak a polgári bíróság hozhat döntést [LB Kfv.III.37.186/2008/6.]. A hatóság arra vonatkozóan sem tehet például megállapítást, hogy a felek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárást jogszerűen lefolytatták-e vagy sem [Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.27.225/2006/4.].

Két, egymásnak ellentmondó elvi bírósági döntés (EBH2016. K.2. és EBH2015. K.35.) kapcsán a joggyakorlat-elemző csoport jogegységi határozat meghozatalára tesz javaslatot. Az ellentét abban áll, hogy az ingatlanügyi hatóság vizsgálhatja-e a jogszabály által előírt igazolások megfelelőségét, azaz az ingatlan átadás-átvételi dokumentáció és a GYEMSZI által hitelesített ingatlanlista egyezését.

A földhivatal és az ingatlan-nyilvántartási eljárás regisztratív természetének másik megnyilvánulása a más hatóságok, továbbá egyéb szervezetek által lefolytatott eljárás vizsgálatának tilalma. Az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be, melyet a hatósági megkeresés megjelöl [Kúria Kfv.II.37.091/2012/5.].

Az Inyvtv. 30. § (1) bekezdése alapján bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik. A földhivatalnak nincs lehetősége arra, hogy az ítéleti megkeresésben foglaltaktól eltérjen. Komoly gyakorlati problémát vet fel ugyanakkor, hogy a polgári bíróság döntései esetenként nem tartalmazzák azon személyazonosító adatokat, melyeket az Inyvtv. előír. A joggyakorlat-elemző csoport az ellentmondásos gyakorlat feloldása érdekében közös közigazgatási-polgári kollégiumi vélemény kiadását kezdeményezi.

A földhivatal magánjogi ügyletek vizsgálatára vonatkozó korlátozott hatáskörét a nyilvánvaló érvénytelenség esete oldja fel [LB Kfv.IV.37.420/2006/4., Kfv.III.37.747/2013/6.]. A nyilvánvaló érvénytelenséget az ingatlanügyi hatóság hivatalból köteles vizsgálni, és ha ilyen ok fennáll, akkor a bejegyzési kérelmet el kell utasítani. De nyilvánvaló érvénytelenség hiányában az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést nem tagadhatja meg [LB Kfv.IV.37.420/2006/4.]. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. Így ha bizonyítási eljárás szükséges annak megállapításához, hogy egy okirat érvénytelen, akkor az érvénytelenség nem nyilvánvaló [Kúria Kfv.III.37.836/2014/7.] .

2. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága és közhitelessége

A nyilvánosság elve a garanciája annak, hogy az abszolút szerkezetű dologi – pl. tulajdonjogi – jogviszony kötelezetti oldalán levő személyek (a tulajdonoson kívül mindenki más) ismerjék azon jogok fennállását, amely vonatkozásában őket a negatív kötelezettség terheli. Ez közhiteles nyilvántartások által valósul meg (pl. ingatlan-nyilvántartás). A közhitelesség elve értelmében a tulajdonossal szemben senki sem hivatkozhat arra, hogy a jog fennállásáról nem tudott.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető. Az összefoglaló vélemény abban a tekintetben foglalja össze a felsőbbírási gyakorlatot, hogy mely esetekben, milyen formájú és tartalmú döntésben lehet vagy kell korlátozni, vagy megtagadni a betekintést (pl. az ingatlan-nyilvántartási levéltárban lévő dokumentumokban való „kutakodás” nem iratbetekintés). Viszont az a szabály, amely szerint az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalmát “bárki” megismerheti, azt jelenti, hogy jogi státuszától függetlenül természetes és jogi személy, így akár egy költségvetési szerv is megismerheti a tulajdoni lap tartalmát.

Országosan eltérő a földhivatali gyakorlat azon tény vizsgálata vonatkozásában, hogy iratmásolat milyen okirati, illetve nyilatkozási feltételek mellett adható ki az adott eljárásban félként részt nem vevő harmadik személy részére. Ebben a kérdésben a joggyakorlat-elemző csoport álláspontja az, hogy a jogosultság létének megállapításához nem elegendő az ügyfél akár ügyvéd által is ellenjegyzett okiratra foglalt nyilatkozata, hanem olyan hatósági okirattal kell rendelkeznie, mely alapján már egy külső – nem érdekelt féltől – származó irat tartalma támasztja alá a jogosultság/kötelezettség fennállását, illetve a jogérvényesítési szándék realizált voltát. Ennek fényében igazolásként elfogadható a bírósági érkeztetéssel ellátott keresetlevél, idéző végzés, más hatóság határozata, hatóságként eljáró szerv – pl. végrehajtó – hivatalos levele, megkeresése.

A közhitelesség tekintetében a bírói gyakorlat tisztázza, hogy ki tekinthető jóhiszeműnek, illetve rosszhiszeműnek, ami azért fontos, mert a közhitelesség elvéből fakadó védelem csak a jóhiszemű szerzőt illeti meg. Az is egyértelmű ugyanakkor, hogy ezt a kérdést az ingatlanügyi hatóság vagy a közigazgatási bíróság nem vizsgálhatja, ez

a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik. A bejegyzés vagy a feljegyzés ugyanakkor kijavítható, pl. ha egy ingatlant felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba terhel [Kúria Kfv.II.37.691/2012/4.].

3. A rangsor és a ranghely

Az Inyvtv. 48. § (1)-(3) bekezdése szerint a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy). A közigazgatási bírói gyakorlat szerint a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyzése nem jelenti egyben a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem teljesítését [Kúria Kfv.II.37.799/2013.]. Szintén elvi tétele a (polgári) bírói gyakorlatnak, hogy nyilvántartott jog alatt a meglévő vagy a törölt jogot kell érteni, egy széljegyzett kérelem azonban nem tekinthető ilyennek [Föv.Ít. 5.Pf.20.270/2005/3.; 5.Pf.21.858/2010/5.]. A széljegyzésnek tehát nincs jogkeletkeztető hatása, csak az eljárás megindulását tanúsítja.

A bírói gyakorlat szerint a rangsor elve értelmében nem a beadvány érkezése, hanem annak iktatása keletkeztet ranghelyet. Hiába veszi át pl. a földhivatal az iratot tartalmazó borítékot, ha annak felbontása és az irat iktatása csak később történik meg, ranghelyet csak az iktatás napján kaphat, ilyen ranghellyel történhet meg az ügyintézés [Föv. Ítéltábla 13.Gf.40.646/2011/8.].

4. Az okirati elv és a nyilvánkönyvi közbenső intézkedések

Az okirati elv a törvényesség, az ingatlanforgalom biztonsága érvényesülését szolgálja, megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni, tényt feljegyezni, adatra vonatkozó átvezetést megtenni csak érvényes okirat alapján lehet. Az okiratok körébe értendő a hatóság vagy bíróság jogerős határozata.

A bejegyzésnek az okiratok hiányossága (bejegyzésre alkalmatlansága) miatt számos akadálya lehet. A legfőbb bírói fórum többek között azzal is foglalkozott, hogy milyen okirat alapján nem lehet a jogbejegyzést elvégezni, hogyan kell értelmezni a nyilvánvalóan érvénytelen okirat fogalmát, pl. ha az okirat helytelen ügyletkötői megnevezést tartalmazott: nem eladó-vevő, hanem vételi jogot engedő és vételi jog jogosultja, vagy ha helytelenül jelölik meg a jogcímet.

Több bírói döntés foglalkozik az ügyvédi ellenjegyzés érvényességi kellékeivel. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint pl. ha az ügyvédi ellenjegyzés törvényben előírt feltételei (többek között szárazbélyegző lenyomata, aláírás) nem állnak fenn együttesen, akkor az ellenjegyzés érvénytelen, ezért bejegyzés alapjául nem fogadható el [LB Kfv.III.37.211/2004/7., [LB Kfv.III.37.575/2002/11.]. A magánokirat ellenjegyzése akkor fogadható el, ha tartalmazza az „ellenjegyzem” megjelölést is.

Külön kitér a bírói gyakorlat a hibás személyi adatokat tartalmazó okirat (szerződés) bejegyzésre való alkalmasságának kérdésére. Ebben a körben a felsőbbbírói gyakorlat alapján a hiánypótlás kizárt. Az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja szerint ugyanis a hiánypótlásnak nincs helye, ha a benyújtott okirat tartalmát kellene módosítani vagy pótolni [Kfv.II.37.541/2012/5.].

Szintén több bírói döntés foglalkozik annak a nyilvánkönyvi következményével, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem tartalmazza a „jogcím” kifejezést, illetve magát a jogcímet. A Kúria álláspontja mögött meghúzódó elvi és gyakorlati megfontolás, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogi képviselővel kell eljárni, ezért nem tekinthető különösen szigorú feltételnek, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során olyan formai követelménynek is meg kell felelni, amely egyébként az adásvételi szerződés érvényességének nem feltétele [Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.112/2008.; Kfv.III.37.415/2009.].

5. Ingatlan-nyilvántartás és ingatlan-végrehajtás

A korábbi szabályozás alapján nem volt egyértelmű, de az Inytv. módosítása óta már kétségtelen, hogy az ingatlanügyi hatóság, ha a végrehajtó megkeresése alapján jár el, nem vizsgálhatja felül a végrehajtási eljárást. Ennek értelmében csak akkor tagadja meg a megkeresés teljesítését, ha az okirat nyilvánvalóan érvénytelen vagy nem megfelelő a megkeresés formája. Ha a megkeresés hiányos, a végrehajtót kell kötelezni a hiánypótlásra, nem a végrehajtást kérőt [Kúria Kfv.II.37.711/2013/9.].

Az árverési vétel értelmezése körében az összefoglaló vélemény kiemeli, hogy ha az ingatlan-nyilvántartásba végrehajtási jog van bejegyezve, a bejegyzés ranghelyét követő időpontban adásvétellel szerzett tulajdonjog az árverési vevő tulajdonszerzéséhez képest csak feltételes lehet. Feltételes szerzésre tekintettel a szerző nem csak az árverést, hanem az időközben feltétellel bejegyzett joga megszűnését is köteles tűrni, bármilyen egyéb igényét csak külön perben érvényesítheti.

Az árverési vevő tulajdonszerzése eredeti tulajdonszerzési mód, vagyis az új tulajdonjogviszony tartalmára nincsen kihatással az előző tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem. Ebből következően az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben (aki elmulasztotta jogának bejegyeztetését) az árverési vevő abszolút (azonnali és teljes) védelmet érdemel és élvez, biztos lehet abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő és így számára felismerhetetlen személyek nem tehetik vitássá a jogszerzését. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzőkkel kapcsolatban az Inytv. 5.§ (4) bekezdése kifejezetten kinyilvánítja, hogy nem érvényesíthetik megszerzett jogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszeművel jogszerzővel szemben [3/2010. (XII. 6.) PK vélemény].

6. A törlési- és az igényper

A törlési per célja az érvénytelen bejegyzés törlése, melynek alapja – közvetlen szerző esetében – rendszerint a bejegyzés jogcímének fogyatékosága: általában a jogügylet érvénytelensége, vagy létrejöttének hiánya. A rosszhiszemű szerzővel szembeni törlési kereset megindításának időbeli korlátjával kapcsolatban az összefoglaló vélemény értelmezi az Inyvtv. korábbi, keresetindítási határidővel kapcsolatos szabályát és annak bírói gyakorlatát, valamint a Ptk. vonatkozó szabályozását. A törlési per alapjául szolgáló „érvénytelenség” jelentésével kapcsolatban leszögezi, hogy az magára a bejegyzésre vonatkozik.

A törlési pertől meg kell különböztetni a kiigazítási pert, amikor az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett, keresettel kéri a bíróságtól a bejegyzés kiigazítását. E keresetnek az állandó polgári bírói gyakorlat szerint két fajtája van: a kijavítási és a pótlási kereset [LB Pfv.I.21.255/2008/6.].

Az ingatlanügyi hatóság által hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási pert el kell határolni a törlési pertől. Előbbi az ingatlanügyi hatóság döntésnek jogszerűségi szempontú felülvizsgálatáról szól, utóbbi a felek közötti polgári jogi jogviszonyt rendez.

A törlési per és az igényper közötti különbséget, valamint más kérdéseket, pl. a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági ítélet vagy hatósági határozat vizsgálatának kérdését az összefoglaló vélemény több eseti döntés kapcsán részletesen elemzi.

7. Az ingatlanügyi hatóság eljárásával kapcsolatos egyes kérdések

Ebben a körben az összefoglaló anyag több, az ingatlanügyi hatósági eljárás kapcsán a gyakorlatban felmerülő problémát kifejti. Ezek a következők.

a) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felszámolás alatt álló gazdasági társaság tagja, hitelezője, ügyvezetője illetve tulajdonosa ügyféli minőségének kérdése.

- b) Az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett gazdasági társaságban való tulajdonosi részesedés ügyfélképeséget eredményez vagy sem?
- c) Hogyan válhat ügyféllé egy későbbi rangsorú ügy ügyfele a rangsor szerinti sorrendben elintézett ügyben?
- d) A hiányok pótolhatóságának problémája: az igazgatási szolgáltatási díj utólagos megfizetése kapcsán.
- e) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése.
- f) A határozat visszavonása.
- g) A hatóság által hivatalból alkalmazott intézkedések a vizsgálódás és bizonyítás körében, továbbá a döntés kijavítása, kiegészítése.
- h) Az ingatlanügyi hatóság döntései elleni jogorvoslatok, különös tekintettel arra az ellentétre, amely az Inytv. ügyfélfogalma, valamint a 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet azon szabályai közt áll fenn, amelyek a fellebbezésre jogosultak körére vonatkoznak.

8. Az ingatlanügyi közigazgatási perek sajátos perjogi kérdései

Az Inytv. 64. § (1) bekezdése határozza meg azokat az eseteket, amikor a bíróság az ügyfél kérelmére előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a körzeti földhivatalt a per megindítása tényének feljegyzése iránt (perfeljegyzés). A közigazgatási bírói gyakorlat elvi tétele szerint a perfeljegyzéshez fűződő joghatás kettős. Egyrészt e tény bejegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek már nem jóhiszeműek.

Másrészt a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzés után szerzett további jogot, akkor is, ha a további jogszerzőt nem vonták perbe.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat végrehajtása felfüggesztése tekintetében konszolidált közigazgatási bírói gyakorlatnak tekinthető a Fővárosi Ítéltábla által elfoglalt azon álláspont, miszerint a Pp. 332. § (3) bekezdése és a 2/2006. KJE határozat nem alkalmazható az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránti perekben, mivel a végrehajtás felfüggesztésére irányuló kérelem elbírálásánál az Inyvtv. speciális rendelkezéseit kell figyelembe venni, amely rendelkezések okán a végrehajtás felfüggesztésére vonatkozó kérelem értelmezhetetlen. (Fővárosi Ítéltábla 3.Kpkf.51.611/2011/2.; 3.Kpkf.50.873/2008/3.; 3.Kpkf.50.399/2009/3.; 3.Kpkf.50.406/2009/3.; 3.Kpkf.51.496/2009/2.) Az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzés a határozathozattal megtörténik, az eljárásnak nincs végrehajtási szakasza, ezért a végrehajtás felfüggesztése fogalmilag kizárt.

9. Az alkalmazandó jog megállapítása

Az ingatlanügyi hatósághoz beérkező beadvány iktatásának időpontja adja meg azt a napot, amit az ingatlanügyi hatóságnak a beadvány elintézésénél alkalmazandó jog kiválasztásánál figyelembe kell vennie. Nincs tehát annak jelentősége, hogy az ügyletkötés mikor történt, és annak sincs jelentősége, ha a bejegyzendő jogra tényre (stb.) vonatkozóan a jogi szabályozás időközben eltért. A jogváltozás csak akkor vehető figyelembe, ha az ingatlanügyi eljárásról az új szabályozás kifejezetten rendelkezik.

Az egyidejűleg érkezett beadványok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg.

Az összefoglaló vélemény a fenti elvi tételeken túl további megállapításokat tesz azzal kapcsolatban, hogy az NFA. tv.-t módosító, az egyes földügyi tárgyú törvények

módosításáról szóló 2011. évi CI. törvényt a folyamatban lévő ügyekben alkalmazni kell-e.

10. Az elővásárlási jog

Az Inyvtv. vhr. 75. §-a az elővásárlási jog fennállta esetén követendő földhivatali eljárást szabályozza. A Kúria több döntésében [pl. Kfv.37.665/2013/4., Kfv.37.035/2013/11.] rámutatott, hogy a földhivatalnak és a bíróságnak is a Vhr. vonatkozó rendelkezéseit kellett alkalmaznia, nincs hatásköre vizsgálni a felek eljárásának jóhiszeműségét, tisztességét és az időmúlást. Ez a regisztratív közigazgatási eljáráson túlmutató kérdés, amely polgári jogi jogvita alapját képezheti, tehát a polgári bíróság hatáskörébe tartozik.

Van ugyanakkor olyan jogeset [Kfv.37.401/2013/6.], amelyben – a fentiekkel ellentétes módon – az elővásárlási jog gyakorlásának folyamatát, tehát polgári jogi kérdéseket is vizsgált a hatóság, a bíróság és a Kúria is. A joggyakorlat-elemző csoport a Kfv.37.035/2013/11. számú kúriai ítélet elvi bírósági határozatként való közzétételére tesz javaslatot, annak érdekében, hogy a fent kifejtett elvi tételek megerősítést nyerjenek.

11. A társasházak

A társasháztulajdon bejegyzésével, a nyilvántartott adatokat érintő változások bejegyzésével kapcsolatban a vizsgálat nem tárt fel új problémákat, a problémák egy része korábban már ismert volt, pl. hogy a társasházi közös tulajdonban álló teremgarázsban, vagy a felszíni parkolóban elkülönült meghatározott területre akár a tulajdonostárs, akár kívülálló személy javára alapítható-e használati jog mint idegen dologbeli jog.

A joggyakorlat-elemző csoport a közös tulajdonban álló, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítésére vonatkozó törvényi rendelkezések [Tht. 10. § (4) bekezdése] értelmezésével kapcsolatban – figyelemmel az e körben hozott kúriai határozatokban foglaltakra is – több kérdésben (többségi) véleményt alakított ki, többek között abban, hogy mit kell tartalmaznia az elidegenítés tárgyában hozott közgyűlési határozatnak.

12. A földforgalmi törvénnyel kapcsolatos jogalkalmazási kérdések

Az Országgyűlés 2013. július 30-án fogadta el a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), majd 2013. december 12. napján az e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (a továbbiakban: Fétv.). E két alapvető törvény rendelkezései a 2013. december 15. napjától 2014. május 1. napjáig terjedő időszakban fokozatosan, lépcsőzetesen léptek hatályba, váltották fel a korábbi szabályozást, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (a továbbiakban: Tft.).

A joggyakorlat-elemző csoport által alapul vett időszakban – 2015. december 31-ig terjedő időben – a Kúria ítélkezési gyakorlatában a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos ügy kis számban került elbírálásra. Az összefoglaló vélemény az ezen ítélkezési gyakorlatban kikristályosodott tételeket fejt ki részletesen.

Javaslatok, ajánlások

1. A Bszi. 30. § (1) bekezdése szerint a bírósági joggyakorlat-elemző csoport a vizsgálat eredményéről összefoglaló véleményt készít. Az elkészült összefoglaló véleményt a Kúria tárgykör szerint illetékes kollégiuma megvitatja, és egyetértése esetén annak megállapításait a csoport vezetője a Kúria honlapján közzéteszi. Ezzel egyidejűleg a

teljes összefoglaló véleményt a csoport elnöke a bíróságok belső informatikai hálózatán is közzéteszi.

A (2) bekezdés szerint, ha annak feltételei fennállnak, az (1) bekezdés szerinti összefoglaló vélemény alapján a Kúria kollégiumvezetője jogegységi eljárást indítványozhat, vagy jogalkotás kezdeményezése érdekében a Kúria elnökén keresztül az OBH elnökéhez fordulhat. A Bszi. 32. § (1) bekezdése értelmében jogegységi eljárásnak van helye, ha a joggyakorlat továbbfejlesztése vagy az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása érdekében elvi kérdésben jogegységi határozat meghozatala, korábban meghozott jogegységi határozat megváltoztatása vagy hatályon kívül helyezése szükséges [a) pont], vagy a Kúria valamely ítélkező tanácsa jogkérdésben el kíván térni a Kúria másik ítélkező tanácsának elvi bírósági határozatként közzétett határozatától vagy közzétett elvi bírósági döntéstől [b) pont].

Ennek megfelelően két, egymásnak ellentmondó elvi bírósági döntés (EBH2016. K.2. és EBH2015. K.35.) kapcsán a joggyakorlat-elemző csoport jogegységi határozat meghozatalára tesz javaslatot. Az ellentét az ingatlanügyi hatóság tényállás-tisztázási kötelezettsége kapcsán abban áll, hogy az ingatlanügyi hatóság vizsgálhatja-e a jogszabály által előírt igazolások megfelelőségét, azaz az ingatlan átadás-átvételi dokumentáció és a GYEMSZI által hitelesített ingatlanlista egyezését. A tényállás tisztázása ugyanis csak arra terjedhet ki, hogy benyújtott kérelemben megjelölt jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat rendelkezésre áll-e, és az megfelel-e a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott törvényi követelményeknek, tehát alkalmas-e bejegyzésre. Polgári jogi kérdésben a hatóság nem hozhat döntést, az a bíróság hatáskörébe tartozik.

2. A joggyakorlat-elemző csoport a Kfv.37.035/2013/11. számú kúriai ítélet elvi bírósági határozatként való közzétételére tesz javaslatot annak érdekében, hogy a fent kifejtett elvi tétel (a hatóság regisztratív jogköre és a polgári jogi kérdések vizsgálatának tilalma) megerősítést nyerjen.

3. A földhivatal és az ingatlan-nyilvántartási eljárás regisztratív természetének másik megnyilvánulása a más hatóságok, továbbá egyéb szervezetek által lefolytatott eljárás vizsgálatának tilalma. Az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be, melyet a hatósági megkeresés megjelöl [Kúria Kfv.II.37.091/2012/5.].

Az Inyvtv. 30. § (1) bekezdése alapján bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik. A földhivatalnak nincs lehetősége arra, hogy az ítéleti megkeresésben foglaltaktól eltérjen. Komoly gyakorlati problémát vet fel ugyanakkor, hogy a polgári bíróság döntései esetenként nem tartalmazzák azon személyazonosító adatokat, melyeket az Inyvtv. előír. A joggyakorlat-elemző csoport az ellentmondásos gyakorlat feloldása érdekében közös közigazgatási-polgári kollégiumi vélemény kiadását kezdeményezi.

Budapest, 2016. június 13.

Dr. Buzinkay Zoltán

A Joggyakorlat-elemző Csoport vezetője

A Kúria Közigazgatási és Munkaügyi Kollégiuma elfogadta: