

**Az alapvető jogok biztosának  
Jelentése  
az AJB-1616/2014. számú ügyben**

Előadó: dr. Seres Péter

**Az eljárás megindulása**

A panaszos azért kérte segítségemet, mert a Budakörnyéki Járási Földhivatal – a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala utasítása alapján – tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésekor nem vette figyelembe a Legfelsőbb Bíróság ügyvel kapcsolatos felülvizsgálati eljárásban hozott döntését, illetve e döntés lényegi tartalmának kifejezetten ellentmondott. Álláspontja szerint ennek következtében – az Alaptörvényben deklarált – több alapvető joga sérült. Figyelemmel arra, hogy a rendelkezésekre álló információk alapján felmerült a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményével és a tisztességes eljáráshoz való joggal összefüggő visszaesség gyanúja, az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény 20. § (1) bekezdése alapján (a továbbiakban: Ajbt.) vizsgálatot indítottam. Vizsgálatom során megbízott munkatársam személyesen meghallgatta a panaszos meghatalmazott képviselőjét.

**Az érintett alapvető jogok**

- A jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelménye: „*Magyarország független demokratikus jogállam.*” [Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés]
- A tisztességes eljáráshoz való jog: „*Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.*” [Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés]

**Alkalmazott jogszabályok**

1. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.)
2. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.)
3. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény
4. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.)

**A megállapított tényállás**

Panaszos két, egymáshoz közeli budaörsi ingatlan társtulajdonosa. 2003. július 25-én egy nem tulajdonostárs vevő (a továbbiakban: Vevő) meg kívánta vásárolni az egyik ingatlan (a továbbiakban: 1. számú ingatlan) 3612/151848-ad és a szomszédos másik ingatlan (a továbbiakban: 2. számú ingatlan) 6132/78768-ad tulajdoni hányadát. Vevő az eladókkal adásvételi szerződést kötött.

Az elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársak közül Panaszos az adásvételi szerződést készítő ügyvéd értesítését átvéve – a törvényes határidőn belül – élt elővásárlási jogával és 2003. augusztus 6-án, a már létrejött szerződéssel megegyező tartalmú adásvételi szerződést kötött eladókkal. A szerződés aláírásával egyidejűleg Panaszos a vételárat a szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezte. Erről a Vevő értesítést kapott 2003. augusztus 7-én. Panaszos az általa kötött szerződés telekkönyvi bejegyzését kérte a Budakörnyéki Járási Földhivataltól. Kérelmét elutasították arra hivatkozással, hogy az érintett ingatlanrészekre időközben bejegyezték Vevő tulajdonjogát.

Panaszos ezt követően keresetet nyújtott be a Budai Központi Kerületi Bírósághoz annak megállapítását kérve, hogy elővásárlási jogával élve megszerezte a perbeli ingatlanok szerződésbe foglalt hányadait.

Kérte továbbá, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt annak érdekében, hogy az általa kötött szerződés alapján jegyezze be az ő tulajdonjogát. A tulajdoni lapon a perfeljegyzést feltüntették.

Az I. fokú bíróság a keresetnek helyt adott. Ítéletében kimondta, hogy megkeresi a földhivatalt Vevő tulajdonjogának törlése, illetve Panaszos tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Vevő fellebbezése folytán a Fővárosi Bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, a Panaszos keresetet elutasította.

A Fővárosi Bíróság – döntése jogerőssé válását követően, annak megküldésével – törölte az ingatlan-nyilvántartásban az érintett ingatlanokra vonatkozó perfeljegyzést. A perfeljegyzés törlésével lehetőség nyílt arra, hogy a tárgybeli tulajdoni hányadokra jogügyletek jöjjenek létre, és az azokkal kapcsolatos kérelmekről döntsön a földhivatal.

A perfeljegyzés törlését követően Vevő – rövid időn belül – a tárgybeli ingatlanhányadok egy-egy részét elajándékozta egy harmadik személy részére (Megajándékozott). (Az ajándékozás tárgya: Az 1. számú ingatlan 612/151848-ad része, és a 2. számú ingatlan 1226/78768-ad része.)

A Panaszos felülvizsgálati kérelme alapján a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága hatályon kívül helyezte a Fővárosi Bíróság ítéletét és kisebb szövegezésbeli módosításokkal az I. fokú ítéletet hagyta helyben (Pfv.VI.21 729/2007/7.).

A döntés rendelkező része az alábbiakat mondta ki:

*A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Budai Központi Kerületi Bíróság (...) számú ítéletét helybenhagyja az érdemi rendelkezések alábbi szövegezésbeli módosításával;*

*A bíróság megállapítja, hogy az alperesek között 2003. július 25. napján az (1. ingatlan) 3612/151848-ad tulajdoni hányadára és a (2. ingatlan) 6132/78768-ad tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a megjelölt tulajdoni hányadokra az adásvételi szerződés – a felperes 2003. augusztus 6. napján gyakorolt elővásárlási joga folytán – ugyanilyen tartalommal a felperes és a II.-III. r. alperesek között jött létre. Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. r. alperesnek (...) forint vételárat.*

*Megkeresi a Budakörnyéki Földhivatalt, hogy a vételár megfizetésének igazolása után a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be az I. r. alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.*

A Legfelsőbb Bíróság ítéletét Panaszos – a vételár kifizetésének igazolásával együtt – megküldte a földhivatalnak, a Legfelsőbb Bíróság pedig közvetlenül is megkereste ítéletével az I. fokú hatóságot. A Budakörnyéki Járási Földhivatal az ítéleti rendelkezésnek megfelelő határozatot hozott (1. sz. határozat<sup>1</sup>).

E határozattal szemben Vevő és Megajándékozott fellebbeztek. A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 2013. augusztus 13-án kelt végzésében az I. fokú határozatot megsemmisítette és annak ranghelyén új eljárást rendelt el (2. sz. határozat<sup>2</sup>). A végzés instrukciókat tartalmazott az I. fokú hatóság döntéséhez. A következőket mondta ki:

*A 2004. évi CXL. Tv. 109. § (4) bekezdése alapján: „A hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és a döntéshozatal során annak megfelelően jár el.”*

*A fentiek alapján egyértelműen megállapítható, hogy az ajándékozás átvezetésekor az érintett ingatlanhányadra perindítás ténye nem volt feljegyezve, így (Megajándékozott) tulajdonjoga nem per kimenetelétől függő hatállyal került bejegyzésre a közhiteles nyilvántartásba.*

<sup>1</sup> Budakörnyéki Járási Földhivatal 34075/2013/2007.

<sup>2</sup> Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 30642/2013.

*A Legfelsőbb Bíróság nem közigazgatási ügyben hozott döntése pedig sem a rendelkező, sem az indoklás tekintetében nem köti a Földhivatalt, így vizsgálni volt szükséges a bírósági döntés foganatosíthatóságát.*

*Mivel a bírósági döntésben megjelölt ingatlan tulajdoni hányadok tekintetében már csak részben volt tulajdonos az ítéletben I. rendű alperesként feltüntetett (Vevő), így csak az általa tulajdonolt és a II., illetve III. rendű alperesektől megszerzett ingatlanhányadok tekintetében lett volna bejegyezhető (Panaszos) tulajdonjoga. (...)*

*Teljesíthető rész kérése, illetve a nyilatkozattétel elmaradása esetén (Panaszos) tulajdonjogát – (Vevőnek Eladókkal, a II. és III. r. alperesekkel) kötött, bíróság által hatálytalanná nyilvánított szerződés által megszerzett, majd az ajándékozás által lecsökkent tulajdoni hányadának törlése mellett – (az 1. számú ingatlan tekintetében) a 3000/151848-ad részre, illetve (a 2. számú ingatlan tekintetében) a 4906/78768-ad részre be kell jegyezni vétel jogcímen azzal, hogy (Megajándékozott) ajándékozás jogcímen megszerzett tulajdoni hányada változatlanul, eredeti ranghelyén fennmarad.*

*Amennyiben (Panaszos) a bírósági ítélet által érintett teljes tulajdoni hányadra fenntartja kérelmet, úgy a beadvány teljesíthetlenség okán teljes egészében elutasítandó.*

A másodfokú döntésnek megfelelően az I. fokú hatóság új eljárást indított, melyben 2013. augusztus 13-i keltezéssel hiánypótlási felhívást tartalmazó végzést hozott. A másodfokú hatóság instrukciója szerint arra várta a Panaszos nyilatkozatát, hogy a *teljesíthető részben* – tehát nem a teljes megvásárolt tulajdoni hányadra – fenntartja-e tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét.

Panaszos úgy nyilatkozott, hogy a Legfelsőbb Bíróság döntésének, tehát az eredeti adásvételi szerződésnek megfelelően tartja fenn kérelmét. Erre, valamint a másodfokú döntésére figyelemmel, a Budakörnyéki Járási Földhivatal, mint teljesíthetlent, elutasította a Panaszos bejegyzési kérelmet, és visszajegyezte a Vevő és a Megajándékozott tulajdonjogát (3. sz. határozat<sup>3</sup>). Panaszos a döntés ellen fellebbezést nyújtott be, amit a másodfokú hatóság – a saját instrukcióinak érvényt szerezve – 2013. november 27. napján kelt határozatával elutasított, vagyis az új I. fokú határozatot helyben hagyta (4. sz. határozat<sup>4</sup>).

## **A vizsgálat megállapításai**

### **1. A hatásköröm tekintetében**

A feladat- és hatáskörömet, valamint az ezek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságaimat az Ajbt. határozza meg. Az Ajbt. 18. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint közigazgatási szerv, helyi önkormányzat, nemzetiségi önkormányzat, kötelező tagság alapján működő köztestület, a Magyar Honvédség, rendvédelmi szerv, közigazgatási jogkörben eljáró egyéb szerv e jogkörében, nyomozó hatóság vagy az ügyészség nyomozást végző szerve, közjegyző, törvényszéki végrehajtó, önálló bírósági végrehajtó vagy közszolgáltatást végző szerv (a továbbiakban együtt: hatóság) tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár (a továbbiakban együtt: visszásság), feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

Az Ajbt. 18. § (4) bekezdése pedig lehetőséget biztosít arra, hogy az alapvető jogok biztosa – akár egy konkrét ügy, vagy általános probléma kapcsán – a hatóságok tevékenysége során felmerült, az alapvető jogokkal kapcsolatos visszásság megszüntetése érdekében hivatalból eljárást folytasson.

<sup>3</sup> Budakörnyéki Járási Földhivatal 46258/2//2013/2007.12.13.

<sup>4</sup> Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 31125/2013.

Összességében: a feladataim ellátásához biztosított lehetséges vizsgálati módszereket az idézett jogszabályhelyek egyértelműen, kétséget kizáró módon határozzák meg. Ezeknek az eljárási szabályoknak a gyakorlati érvényesülése biztosítja, hogy alkotmányos feladat-, és jogkörömet, vagyis az alapvető jogok védelmét, el tudjam látni.

Az Inyvtv. 9. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás vezetése, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése az ingatlanügyi hatóságok hatáskörébe tartozik.

A vizsgálattal érintett, közigazgatási feladatot ellátó, az ingatlan-nyilvántartási ügyeket intéző szervek az Ajbt. alapján hatóságnak minősülnek, így tevékenységük vizsgálatára kiterjed hatásköröm.

## **2. Az alapjogok tekintetében**

Magyarország Alaptörvénye (továbbiakban: Alaptörvény) alapjogokkal kapcsolatos megfogalmazása nagyrészt megegyezik az Alkotmányban foglaltakkal, legalábbis az alapjogi követelmények és alapjogok tekintetében nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely ellentétes lenne a korábbi Alkotmány szövegével. A normaszövegben előfordul részben eltérő fogalmazásmód, kiegészítés, kihagyás, de mindaddig, amíg az alkotmányértelmezési monopóliummal felruházott Alkotmánybíróság ellenkezően nem nyilatkozik – álláspontom szerint – *vélelmezendő, hogy az Alkotmány szövegéhez kapcsolódó korábbi alkotmánybíróági megállapításokra valamennyi alaptörvény-értelmezőnek, így az alapvető jogok biztosának is figyelemmel kell lennie.*

Az ombudsmani gyakorlatban továbbra is hivatkozási pontot jelent tehát az egyes alkotmányos jogokat és követelményeket értelmező alkotmánybíróági esetjog. Az Alkotmánybíróság a 22/2012. (V. 11.) AB határozatában mutatott rá arra, hogy „az előző Alkotmány és az Alaptörvény egyes rendelkezései tartalmi egyezősége esetén éppen nem a korábbi alkotmánybíróági döntésben megjelenő jogelvek átvételét, hanem azok figyelmen kívül hagyását kell indokolni”.

**2.1.** Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerint *„Magyarország független, demokratikus jogállam.”*

Az Alkotmánybíróság több határozatában rámutatott arra, hogy a jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is. Ezért alapvetőek a jogbiztonság alkotmányos követelménye szempontjából az eljárásjogi garanciák. Csakis formalizált eljárási szabályok megkövetelésével és betartásával működhetnek alkotmányosan a jogintézmények. Az alanyi jogok és kötelezettségek érvényesítésére szolgáló eljárási garanciák tehát a jogbiztonság alkotmányos elvéből következnek. Megfelelő eljárási garanciák nélkül működő eljárásban a jogbiztonság szenved sérelmet.<sup>5</sup>

Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint a jogállamiság egyik alapvető követelménye, hogy a közhatalommal rendelkező szervek is csak a jog által meghatározott keretek között fejthetik ki a tevékenységüket.<sup>6</sup> Az Alkotmánybíróság a jogbiztonságra vonatkozó döntéseiben hangsúlyozta, hogy a jogállamiság nemcsak egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is [47/2003. (X. 27.) AB határozat, ABH 2003, 525, 535.]. A kiszámíthatóság követelményei között első helyen említette a jogalkalmazásnak a kiszámítható és következetes működését, a döntést befolyásoló processzuális szabályoknak félreérthetetlen, a gyakorlatban érvényesülő mérlegelési szempontok határait kijelölő megfogalmazását, állami köteletségként nevesítette annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok is

<sup>5</sup> 9/1992. (I. 30.) AB határozat.

<sup>6</sup> 56/1991. (XI. 8.) AB hat.

világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára [pl. 9/1992. (I. 30.) AB határozat, ABH 1992, 50, 59, 70.]. Ugyanebben a határozatban emelte ki azt is, hogy a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is. Az Alkotmánybíróság értelmezésében jogbizonytalanságot teremt, ha a közigazgatási szerv az állampolgárokat a jogszabály túlbuzgóságból vagy hibás értelmezésből eredő indokolatlan zaklatásnak teszi ki. (49/1995. (VI. 30.) AB határozat).

**2.2.** Az Alaptörvény XXIV. cikke rögzíti, hogy „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék.” „A tisztességes eljárás olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni.” (Lásd: 6/1998. (III.11.) AB határozat, 14/2004. (V.7.) AB határozat)

*Az Alaptörvény hatálybalépését megelőzően az Alkotmány a tisztességes eljáráshoz való jogot explicite nem nevesítette, ugyanakkor az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az a független és pártatlan bírósághoz való jog, illetve a jogbiztonság elvéből levezethető eljárási garanciák egymásra vonatkoztatásával tartalmilag levezetett olyan alkotmányos alapjogot jelent, amely komplex követelményrendszert testesít meg, magában foglalva valamennyi, a jogállamiság értékrendjének megfelelő eljárási alapelvet és normát. A 2012. január 1-jén hatályba lépett Alaptörvény már expressis verbis tartalmazza a hatósági ügyek tisztességes intézéséhez való jogot, rögzítve, hogy a közhatalmú szervek, hatóságok az ügyeket részrehajlás nélkül, tisztességes módon, ésszerű határidőn belül intézzék, döntéseiket pedig a törvényben meghatározottak szerint indokolják. A tisztességes eljárás követelménye olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni, és amely hatékony gátját képezi a garanciális szabályok szándékolt félretételének, félreértelmezésének, az egységes jogalkalmazás hiányából, a kiszámíthatatlanságból következő tényleges vagy potenciális érdek- és jogsérelmek bekövetkezésének. A közvetlen alkotmányi garanciák gazdaságossági és célszerűségi okokból, az eljárás egyszerűsítése vagy az időszűrés követelményének érvényesülése címén sem mellőzhetők. [49/1998. (XI. 27.) AB határozat, 5/1999. (III. 31.) AB határozat, 422/B/1999. AB határozat]*

### **3. A Ket. alapelvei tekintetében**

A Ket. háttérszabályait – ideértve az ügyfelek tisztességes (fair) eljáráshoz való jogának védelmét szolgáló törvényi alapelveket – az Inyvtv. által szabályozott eljárásban is alkalmazni kell, az Inyvtv.-ben megfogalmazott alapelvekkel együtt.

A Ket. alapján az ügyfeleket megilleti a tisztességes ügyintézéshez való jog [4. § (1) bekezdés], valamint az is, hogy a közigazgatási hatóság mozdítsa elő ügyféli jogainak gyakorlását [5. § (1) bekezdés].

Indokolt rámutatni, hogy a Ket. szabályainak egy önálló rétegét jelentik az alapelvek. Szembetűnő, hogy az azokat tartalmazó rendelkezések más szerkezetűek, mint a közigazgatási hatósági ügyre vonatkozó definíciószerű tömör mondatok. Ugyanakkor nem csak az egyes eljárási cselekményekre vonatkozó, azokhoz szorosan kapcsolódó, és csak azok elvégzése során alkalmazandó rendelkezések. Az alapelvek ugyanis általános szabályokat tartalmaznak, amelyek a Ket. alkalmazása – a közigazgatási hatósági ügy elintézése – során mindvégig, az eljárás minden fázisában és minden szereplő által követendőek, ha tetszik, egy olyan feltétlenül érvényesítendő normatív keretet alkotva, amely az egyes eljárási cselekményekre vonatkozó minden egyes szabállyal együtt alkalmazandó. Ennek megfelelően az ügy elintézésére vonatkozó szabályokat – jelen esetben az Inyvtv. és a Ket. rendelkezéseit – tehát együtt kell alkalmazni az alapelvekkel.

A Ket. alapelveinek sajátja, hogy olyan alapvető alkotmányos jogokra utalnak, amelyek tiszteletben tartása és védelme az állam elsőrendű kötelessége. Ebből pedig az

következik, hogy az alapelvek az Alaptörvény mindenkre kötelező rendelkezéseinek, azon belül is a védett alapvető jogoknak egyfajta leképződései a közigazgatási hatósági eljárásra. Ezek a rendelkezések tehát tartalmilag is megelőzik a részletes eljárási szabályokat, azok alkalmazási korlátait hordozzák. Különös jelentőségük pedig abban ragadható meg, hogy a közigazgatási eljárás és az Alaptörvény között közvetlen kapcsolatot teremtenek. Ez azt is jelenti – az ombudsmani eljárásra vonatkozóan –, hogy az alapelvek megsértése alkalmas az alapvető joggal összefüggő visszásság megállapítására. Az alapelvek tehát olyan kiemelt fontosságú rendelkezései a Ket-nek – és az Inyvtv.-nek is –, amelyek valódi normatív tartalommal és erővel bírnak, ezért pedig megsértésük – a törvény bármely más rendelkezéseinek megsértéséhez hasonlóan – következményekkel kell, hogy járjon. Ez végső soron azt jelenti, hogy az alapelvek megsértése önmagában is kihat a hatóság döntésének törvényességére, jogorvoslati kezdeményezés alapjául szolgálhat, és eljárási következménnyel jár.

A Ket. az alapelvek között fogalmazza meg (2. § (3) bekezdés), hogy a közigazgatási hatóság a döntését valóságghú tényállásra alapozza. A közigazgatási hatósági eljárásban a törvény keretei között a hivatalból való eljárás elve érvényesül (3. § (1) bekezdés).

A hatóság a Ket. jogszabályi keretei között felülvizsgálhatja mind a saját, mind a felügyeleti jogkörébe tartozó hatóság végzését és határozatát, azaz döntését (3. § (2) c) pont). Ez az alapelvi megfogalmazás egyben azt is jelenti, hogy magasabb hatóság döntését viszont az alacsonyabb szintű hatóság nem vizsgálhatja felül. Ha a magasabb szintű hatóság döntésének felülvizsgálatára mégis szükség lenne – mint ahogy a vizsgált ügyben megtörtént (!) –, az alacsonyabb szintű hatóság – esetünkben a földhivatal – az illetékes ügyészséghez fordulhat. Jogerős bírósági ítéletet sem vizsgálhat felül a magasabb szintű közigazgatási hatóság, ha mégis megteszi, rejtett – a legfőbb bírósági szervnél is magasabb szintű (!) – jogorvoslati szervként jár el.

### **3. Az ügy érdeme tekintetében**

Vizsgálatom – a hivatkozott elvi jelentőségű alkotmánybírósági álláspontokra is tekintettel – annak megállapítására terjedt ki, hogy a jogbiztonság követelményének és a Panaszos tisztességes eljáráshoz való jogának érvényesülése szempontjából okozott-e alapvető joggal összefüggő visszásságot az I. és a II. fokon eljáró földhivatal.

#### **3.1. A bíróság döntése, és a megkeresés**

*3.1.1. Magyarország Alaptörvénye a 25. cikkben a következőt mondja ki.*

*(1) A bíróságok igazságszolgáltatási tevékenységet látnak el. A legfőbb bírósági szerv a Kúria.*

*(2) A bíróság dönt a) büntetőügyben, magánjogi jogvitában, törvényben meghatározott egyéb ügyben; (...)*

A Pp. az alábbiakat rögzíti.

*1. § Ennek a törvénynek az a célja, hogy a természetes személyek és más személyek vagyoni és személyi jogaival kapcsolatban felmerült jogviták bíróság előtti eljárásban való pártatlan eldöntését az e fejezetben meghatározott alapelvek érvényesítésével biztosítsa.*

*2. § (1) A bíróságnak az a feladata, hogy - összhangban az 1. §-ban foglaltakkal – a feleknek a jogviták elbírálásához (...) való jogát érvényesítse.*

*228. § (1) Az a határozat, amely fellebbezéssel nem támadható meg, kihirdetésével emelkedik jogerőre; (...)*

*229. § (1) A keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek – ideértve azok jogutódait is – egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).*

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény a következőket mondja ki.

2. § (1) *A bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról ... véglegesen döntenek.*

(2) *A bíróságok a jogalkalmazási tevékenységük során biztosítják a jogszabályok érvényesülését.*

6. § *A bíróság határozata mindenkire kötelező (...).*

Az Inyvtv. a következőket mondja ki.

6. § (1) *A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.*

26. § (1) *Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését (...) kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni.*

(8) *Az eljáró hatóság – ideértve a bíróságot (...) is – bejegyezhető jogra, feljegyezhető tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, végrehajtható határozata alapján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az átvezetés iránt. (...)*

30. § (1) *Bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, illetőleg a hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik.*

3.1.2. A Panaszos a hatósági döntések alapjául szolgáló polgári jogi jogvitáját bíróság elé terjesztette, ahol végül a Legfelsőbb Bíróság a keresetének helyt adott, kérelmét (igényét) jogosnak ítélte. A bíróság ítéletét közvetlenül küldte meg az I. fokú földhivatalnak kérve, hogy adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlan nyilvántartásba a Panaszos tulajdonjogát, Vevő tulajdonjogát pedig törölje.

Az Inyvtv. 26. § (8) bekezdéséből és a Ket. 29. § (2) bekezdés b) pontjából<sup>7</sup> következik, hogy a bíróság a jogerős döntésével közvetlenül megkereshette az illetékes földhivatalt, nem volt szükség külön ügyféli kérelemre ahhoz, hogy a tulajdonbejegyzési (illetve törlési) eljárás meginduljon, hiszen a hatóságnak a Legfelsőbb Bíróság döntése, illetve megkeresése alapján, hivatalból el kellett járnia.

Az I. fokú hatóság – a Budakörnyéki Járási Földhivatal – a Legfelsőbb Bíróság megkeresése alapján, a jogerős ítéletnek megfelelően intézkedett is a bejegyzés/törlés iránt (1. sz. határozat).

A II. fokon eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala azonban úgy foglalt állást, hogy „a Legfelsőbb Bíróság nem közigazgatási ügyben hozott döntése sem a rendelkező, sem az indokolás tekintetében nem köti a Földhivatalt”. Ezért vizsgálnia kell a bírósági döntés foganatosíthatóságát.

Ennek alapján a 2. sz. határozat úgy rendelkezett, hogy: *Mivel a bírósági döntésben megjelölt ingatlan tulajdoni hányadok tekintetében már csak részben volt tulajdonos az ítéletben I. rendű alperesként feltüntetett (Vevő), így csak az általa tulajdonolt és a II., illetve III. rendű alperesektől megszerzett ingatlanhányadok tekintetében lett volna bejegyezhető (Panaszos) tulajdonjoga. (...)*

*Teljesíthető rész kérése, illetve a nyilatkozattétel elmaradása esetén (Panaszos) tulajdonjogát – (Vevőnek, az Eladókkal, azaz II. és III. r. alperesekkel) kötött, bíróság által hatálytalanná nyilvánított szerződés által megszerzett, majd az ajándékozás által lecsökkent tulajdoni hányadának törlése mellett – az 1. számú ingatlan tekintetében 3000/151848-ad*

<sup>7</sup> A hatóság köteles a hatáskörébe tartozó ügyben illetékességi területén hivatalból megindítani az eljárást, ha erre a bíróság kötelezte.

részre, míg a 2. számú ingatlan tekintetében 4906/78768-ad részre be kell jegyezni vétel jogcímen azzal, hogy Megajándékozott ajándékozás jogcímen megszerzett tulajdoni hányada változatlanul, eredeti ranghelyén fennmarad.

A II. fokú hatóság álláspontja tehát az volt, hogy a Legfelsőbb Bíróság ítéletében foglaltak nem teljesíthetők egészében, mivel a másodfokú bíróság jogerős döntése és a felülvizsgálati döntés közötti időszakban Megajándékozott „tulajdonjoga nem per kimenetelétől függő hatállyal került bejegyzésre a közhitelű nyilvántartásba”. Ennek alapján a II. fokú hatóság a bírósági ítéletben foglaltakat csak részben találta teljesíthetőnek és mivel megállapította, hogy az ítéletben foglaltak nem kötik a hatóságot, – feltéve a kérelem ilyen értelmű pontosítását – csak az elajándékozott résszel csökkentett tulajdoni hányadokra lehetett teljesíteni a bejegyzési kérelmet.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapja az ingatlan tulajdonjogát érintő jogi aktus ténye, majd az e tényre alapított kérelem benyújtása. A jogi aktusnak – a vizsgált ügyben az adásvételi szerződésnek – alkalmasnak kell/kellett lennie arra, hogy joghatást váltson ki. Ennek minimális, elsődleges feltétele, hogy a szerződés létrejöjjön és hatályos legyen. Amennyiben ez nem történik meg – még ha ezt csupán később mondja is ki a Legfelsőbb Bíróság ítélete –, úgy minden további, erre a tényre alapozott ingatlan-nyilvántartási döntés jogalapját veszti akkor is, ha a döntés, a meghozatalának pillanatában jogszerű volt (vagy lett volna).

A Legfelsőbb Bíróság döntése szerint az adásvételi szerződés valójában a Panaszos és az eladók között, mindenkivel szemben hatályosan jött létre, így jogi hatás kiváltására az érintett ingatlanhányadokkal kapcsolatban, kizárólag ez a szerződés alkalmas.

Mindebből következően a II. fokú földhivatal – a szerinte jóhiszeműen szerzett rész kivételével – nem vitathatta a Legfelsőbb Bíróság ügyben kötelező azon döntését, mely kimondta, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak az érintett ingatlanok tekintetében mely polgári jogi aktust kell eljárása alapjának tekinteni.

Éppen ezért a 2. sz. határozat azon megjegyzése, hogy a földhivatalt a polgári ügyben eljáró bíróság ítéletének sem a rendelkező-, sem az indokolási része nem köti, csak annyiban értelmezhető, amennyiben a határozat az időközben – szerinte – jóhiszemű szerző (Megajándékozott) tulajdonjogát – az ítéleti rendelkezés ellenére – érintetlenül hagyta.

Megjegyzem, vizsgálatom nem terjedt ki a Legfelsőbb Bíróság ítéletét megelőző hatósági eljárások valamennyi részletére. Így jelentésem ilyen megállapításokat nem tartalmaz.

### **3.2. A jóhiszeműség kérdése**

3.2.1. Inytv. 5. § (3)-(4) bekezdései így rendelkeznek: (3) A jóhiszemű szerző javára 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-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

(4) 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.<sup>8</sup>

3.2.2. A Legfelsőbb Bíróság ítéletében foglaltak csak arra a szerződő félre nem hatottak volna ki, aki időközben – az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva – ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot.

---

<sup>8</sup> A vitatott hatósági határozatok időszakában

Ilyen érintett azonban a vizsgált ügyben nem volt, mivel Megajándékozott ajándékozással, vagyis nem visszerthes szerződéssel szerzett tulajdonjogot, azaz az ügyletben nem szerepelt ellenérték. Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése alapján a Megajándékozott eleve ki volt zárva a jóhiszemű jogszerzők közül, mivel a két, együttesen megkívánt feltétel közül a szóban forgó ajándékozás során csupán az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe vetett bizalom állt fenn, az ellenérték nem.

Hibás tehát a II. fokú földhivatali határozat azon megállapítása, hogy a Megajándékozott tulajdonjoga *nem a per kimenetelétől függő hatállyal került bejegyzésre a közhiteles nyilvántartásba*, hiszen az ajándékozó a Vevő volt, aki a felülvizsgálati ítélet szerint valójában nem szerzett tulajdonjogot. A *nemo plus iuris* jogelve szerint, aki nem rendelkezik valamilyen joggal – még ha ezt a tényt utólag állapítja is meg kötelező erővel a Legfelsőbb Bíróság –, nem is adhatja azt tovább. A *nemo plus iuris* jogelve alól csak a jóhiszemű jogszerző kivétel, de a Megajándékozott nem esik ebbe a körbe.

### **3.3. „In maiore minus inest” jogelvének érvényesülése**

3.3.1. Inyvtv. 39. § (2) bekezdése szerint: *Ha az ingatlanügyi hatóság megítélése szerint a kérelmet részben el kell utasítani, a kérelmezőt nyilatkozattételre kell felhívni, hogy a kérelmet teljesíthető részében fenntartja-e.*

A 40. § (2)-(3) bekezdése pedig így szól: (2) *Ha a kérelmező a hiánypótlási felhívásra nem nyilatkozott, az ingatlanügyi hatóság a kérelem teljesíthető részének helyt ad, a többi részét pedig elutasítja. Erre a kérelmezőt a felhívásban figyelmeztetni kell.*

(3) *Ha a kérelmező úgy nyilatkozik, hogy a kérelmet teljesíthető részében sem tartja fenn, a kérelem visszavonásával kapcsolatos szabályokat kell alkalmazni.*

3.3.2. A II. fokú földhivatal döntésének (2. sz. határozat) indokolásában eligazította az I. fokú hatóságot. E körben adta ki azt az iránymutatást, hogy *„amennyiben (Panaszos) a bírósági ítélet által érintett teljes tulajdoni hányadra fenntartja kérelmet, úgy a beadvány teljesíthetetlenség okán teljes egészében elutasítandó.”*

Álláspontom szerint a II. fokú hatóságnak – ha már úgy döntött, hogy a Megajándékozott tulajdonjogát érintetlenül hagyja – figyelembe kellett volna vennie az *„in maiore minus inest”*, azaz *„a többen a kevesebb benne van”* jogelvét.

A Panaszos kérelme helyébe a Legfelsőbb Bíróság megkeresése (az I. fokú hatóságnak közvetlenül megküldött jogerős döntése) lépett. Az ítéleti rendelkezés az adásvétellel érintett teljes tulajdoni hányadokra terjedt ki. Amennyiben a II. fokú földhivatal az időközbeni – szerinte – jóhiszemű szerzésre tekintettel nem látta bejegyezhetőnek az ítéleti rendelkezéssel érintett összes tulajdoni hányadot, úgy az *in maiore minus inest* jogelve alapján, az ajándékozott hányadokkal csökkentve – *teljesíthető részben* – kellett volna bejegyezni panaszos tulajdonjogát, a többi részben pedig elutasítani. Pontosabban megfogalmazva, a II. fokú földhivatalnak ilyen megoldás felé kellett volna iránymutatást adnia a járási földhivatal részére. Az Inyvtv. 39. § (2) bekezdése értelmében, aki a teljes tulajdoni hányadra fenntartja tulajdon bejegyzési kérelmét, az – logikusan, és *a többen a kevesebb benne van* jogelve alapján – fenntartja a teljesíthető részre is. (Megjegyzem, hogy a kérelmező természetesen élhet jogorvoslati kérelemmel, ha vitatja a szűkítő tartalmú bejegyzésről szóló határozat jogszerűségét.) Ez a megoldás – álláspontom szerint – nem mond ellent az Inyvtv. 6. §-ában megfogalmazott alapelvnek – a kérelemhez kötöttség, ráadásul a törvény 40. § (2) bekezdése tartalmazza ezt a lehetőséget.

Az I. fokú hatóság a II. fokú hatóság iránymutatása alapján hiánypótlási felhívásában felszólította Panaszost, hogy nyilatkozzon arról, milyen mértékben tartja fenn bejegyzési kérelmét. Panaszos – miután létrejött adásvételi szerződése volt, a vételárat is kifizette és a Legfelsőbb Bíróság a tulajdonjogi igényét megerősítette – az eredeti mértékben, vagyis a

megvásárolt teljes tulajdoni hányadra tartotta fenn kérelmét. Ezért – ugyancsak a II. fokú hatóság előírásának megfelelően – az I. fokú hatóság a kérelmet, mint teljesíthetetlen elutasította, a pervesztes Vevő, valamint a Megajándékozott tulajdonjogát visszajegyezte (3. sz. határozat).

E határozat ellen Panaszos fellebbezett, azonban a II. fokú hatóság – miután a járási földhivatal mindenben úgy járt el, ahogyan azt előírta – helyben hagyta az I. fokú határozatot (4. sz. határozat).

Azzal, hogy a II. fokon eljáró hatóság figyelmen kívül hagyta *a többen a kevesebb benne van* elvét, a Legfelsőbb Bíróság ítéletében megállapított tulajdonjogi állapottal ellentétes helyzet alakult ki, vagyis a tulajdonjogi igényüket jogszerűen érvényesíteni nem tudó személyek (Vevő és Megajándékozott) tulajdonjogot szereztek, míg a pernyertes fél (Panaszos) tulajdonjogi igénye teljes mértékben elsorvadt.

Összességében: *az ügyben eljáró II. fokú – és annak iránymutatása teljesítésére tekintettel az I. fokú – ingatlan-nyilvántartó hatóság, a jóhiszemű jogszerzés hibás értelmezésére tekintettel, megsértette a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményét, a „többen a kevesebb benne van” jogelv figyelmen kívül hagyása miatt pedig sérült a Panaszos tisztességes eljáráshoz való joga. Mindezzel az ügyben eljáró földhivatalok kiüresítették a Legfelsőbb Bíróság polgári jogviszonyt véglegesen rendező ítéletét, annak tartalmával és céljával teljesen ellentétes állapotot hoztak létre az ingatlan-nyilvántartásban.*

### **Intézkedésem**

A jelentésemben feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszásságok orvoslása érdekében – az Ajbt. 31. §-a alapján – *felkérem a vidékfejlesztési minisztert*, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy az ügyben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságok – a jelentésemben hangsúlyozott szempontok figyelembevételével – hozzanak a Legfelsőbb Bíróság ítéletének megfelelő, új határozatot és az érintett ingatlanok tulajdonjogát a pernyertes fél által kötött adásvételi szerződések szerint jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Budapest, 2014. április

Székely László sk.