

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar

A törlési- és a kiigazítási perek jogalkalmazási kérdései

Szerző:

Dr. Cogoi Róbert

Konzulens:

Dr. Nagy József

Budapest, 2018. június 12.

Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésére vonatkozó jogszabályi rendelkezések - különösen a vonatkozó alkotmánybíróági határozatok hatására, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépésével - az elmúlt időszakban számos jelentős változáson mentek keresztül. Talán ezzel is indokolható, hogy a kapcsolódó bírósági gyakorlat gyakran nem tekinthető egységesnek, így a jogszabályi rendelkezések értelmezése és az ítélkezési gyakorlat egységesítése érdekében a legfelsőbb bírói fórum számos elvi jelentőségű iránymutatást adott.

A jelen dolgozat célja az uralkodó felsőbb bírósági gyakorlat, illetve annak kialakulásának ismertetése. Tekintettel arra, hogy a Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoportja a 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleményében részletesen foglalkozott az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének gyakorlatával, így a jelen dolgozat is ennek az összefoglalónak a tematikáját követi, az ott hivatkozott eseti döntések részletesebb ismertetésének, valamint további bírósági döntésekkel való kiegészítésének igényével.

I. Bevezetés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) a bevezető rendelkezései között rögzíti az ingatlan-nyilvántartás fontosabb alapelveit, így köztük a közhitelesség elvét biztosító rendelkezéseket. A közhitelesség biztosítása érdekében a jogalkotó egyrészt vélelmet kívánt felállítani arra vonatkozóan, hogy a bejegyzett jog azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, ahogy azt a nyilvántartás feltünteti, illetve, hogy más jog, mint amit az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, nem áll fenn. Másrészt a jogalkotó - szintén a közhitelesség érdekében - védelemben kívánta részesíteni a jóhiszemű szerzőt, akivel szemben a nyilvántartáson kívüli szerző - ingatlan-nyilvántartási eljárásban - nem érvényesítheti a jogát.

„A jogirodalomban létezik olyan felfogás, amely az előbbit *vélelmi hatálynak* nevezi, és lényegét abban látja, hogy a bejegyzett tartalom helyességéhez fűződő vélelem a hatását főleg perekben kifejtve a bizonyítás terhére leveszi annak válláról, aki mellett a bejegyzés szól. A jóhiszemű személy megszerzését védő rendelkezéseket ezzel szemben a *joglátszat védelmi (orvosló) hatálya* alá tartozónak tekinti, kifejtve, hogy e védelem - az adott ország jogrendszerétől függően - beállhat már

a szerzés pillanatában, vagy annak kezdő időpontja eltolható, és erre példaként hozza fel az Inytv. törlési perekre vonatkozó rendelkezésiben az igény érvényesítésére megszabott határidőt.”¹

Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása, azaz az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen ellenérték fejében szerzők védelme azon alapszik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a valósággal megegyezőnek kell tekinteni. Ezzel szemben, vagy éppen ezen szigorú jogvédelmi hatás miatt biztosítani kell egyúttal az ingatlan-nyilvántartás tartalmának a tényleges jogi helyzethez való igazítását, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának az anyagi jog szerinti állapottal való egyezőségét és az eltérések kiküszöbölését. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmának ez a megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése².

Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének akkor van helye, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet tartalmához képest helytelen. Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés miatt helytelen, ez bejegyzési és nem helyesbítés iránti igényt alapozhat meg. A Ptk. és az Inytv. az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének két esetét szabályozzák: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését és az ingatlan-nyilvántartás kiigazítását.

Az Inytv. 62. §-a szerint a törlési kereseten belül két altípust különböztethetünk meg. Az egyik eset az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti per, amelynek célja az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása, alapja pedig a bejegyzés - általában az alapul szolgáló szerződéses nyilatkozat, vagy határozat érvénytelensége miatti - érvénytelensége. Ilyen törlési pert az ügyész, valamint az indíthat, akinek a nyilvántartásba bejegyzett jogát a bejegyzés sérti, a per alperese pedig az lehet, aki az érvénytelen bejegyzés folytán jogot szerzett, vagy mentesült kötelezettsége alól. A bejegyzés érvénytelensége címén tehát pert indíthat az a személy is, aki az érvénytelen bejegyzés előtt szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, de joga törlésre került, és az is, akire vonatkozóan jogot, tény,

¹ Süliné dr. Tózsér Erzsébet - In: Magyar Jog folyóirat 2010. évi 8. (augusztusi) száma, 11. o.

² Ptk. 5:182. §

(1) Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye.

(2) A helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik.

vagy körülményt az érvénytelen bejegyzést követően tartottak nyilván. Ez esetben a bejegyzés a tartalmának megfelelő anyagi jogváltozást valamely oknál fogva nem eredményezhette, azaz már a keletkezésének időpontjában sem felelt meg az anyagi jogi jogállásnak. Ez a bejegyzés eredeti érvénytelensége miatti törlés.

A másik eset az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti kereset, amikor a törlés a bejegyzett jog megszűnésén (pl. elbirtoklás, szerzést megalapozó szerződés megszűnése) alapszik. Ennek a pernek a célja az első esettel 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 Legfelsőbb Bíróság által vizsgálat Pfv.I.20.198/2004/3. sz. ügyben 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. 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.”³

Mivel a bejegyzés megváltoztatása polgári alanyi jogot érint, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát - főszabály szerint - csak a jogosult hozzájárulásával lehet módosítani. Az azonban, akinek bejegyzése másnak a jogát sérti, a bejegyzés törlését és a jogszerű állapot helyreállítását túrni köteles. A bejegyzés törlése az anyagi jogi jogállapotnak az ingatlan-nyilvántartás tartalmában való megjelenítése, például tulajdoni igény érvényesítésének eredményeként, az eredeti állapot

³ A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye, 105.o.

helyreállításaként a szerződés érvénytelenségének vagy felbontásának következtében, illetőleg a bejegyzett jog megszűnése folytán. Az anyagi jogi jogállapot következményeit azonban csak az ingatlan-nyilvántartási szabályok keretei között lehet levonni. Ezért az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak a jogszabályi rendelkezések korlátai között rendelheti el. Az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés a jogszerző jóhiszemősége esetén az ingatlan-nyilvántartásból akkor törölhető, ha a törlési per indítására jogosult személy a pert a jogszabály által előírt határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését a Ptk. 5:187. §-a - az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére figyelemmel - kizárja⁴.

Figyelemmel arra, hogy a bejegyzés törlése és kiigazítása az ingatlan-nyilvántartási állapotnak az anyagi jogi jogállapothoz való igazítása, a törlési és kiigazítási igény érvényesítésének - főszabály szerint - nincsen külön határideje. A tulajdonjogi igények elévülésének kizártságával is összhangban mondja ki a Ptk. az ingatlan-nyilvántartási szabályok között azt, hogy a törlési és kiigazítási követelések a közvetlen szerzővel szemben nem évülnek el. Az ingatlan-nyilvántartási szabályok jogvédelmi hatása csupán az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző felekkel szemben - jogvesztő határidő előírásával - korlátozza a törlési per megindításának a lehetőségét. A magyar jogban az osztrák telekkönyvi szabályok nyomán az ingatlan-nyilvántartási jogvédelmi hatása gyengített, mivel a hatály a jóhiszemű szerzők felé csak a jogvesztő határidő elteltével áll be.

A meghatározó jogelméleti álláspont szerint a törlési per a tulajdonjog védelmének polgári jogi eszközei közé tartozik, azaz dologi jogi igény érvényesítésére szolgál. Ez a megközelítés azonban - a fentebb kifejtetteknek megfelelően - csak akkor helytálló, amennyiben a sérelmet szenvedett fél a törlés iránti igényét az ingatlanra vonatkozó valamely jogot közvetlenül szerzővel szemben kívánja érvényesíteni. Ugyanis a jogosultat megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlanra vonatkozó

⁴ 5:187. § 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.

valamely jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el.⁵ A bejegyzés érvénytelenségére alapított törlési per esetén azonban a Ptk. korlátozza a perindítás lehetőségét, amikor úgy rendelkezik, hogy azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, az érvénytelen bejegyzés törlése iránti pert - mint a kötelmi igény érvényesítésének egyik eszközét - addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.⁶

Bár a Ptk. 5:183. §-a szerint⁷ törlési pernek a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége, vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye, ez azonban nem jelenti azt, hogy a törlési per és a „klasszikus” szerződés-érvénytelenségi per azonos lenne.

„Az érvénytelenségi kereset, valamint az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per akkor minősül egyben törlési pernek is, ha azt törlési kereset előterjesztésére jogosult személy indítja. Ebből következően a nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által a közvetlen jogszerzővel szemben a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt indított érvénytelenségi per egyben törlési per is. A Ptk. -n alapuló érvénytelenségi kereset és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti törlési kereset céljában, jellegében egymástól alapvetően eltérő, két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per a szerződési jogi sérelem orvoslását célzó kötelmi jogi per. A törlési per ezzel szemben dologi jogi per, ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mert valamely dologi jog (vagy a bejegyzéssel „dologiasított” kötelmi jog) védelmére szolgál.”⁸

„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)

⁵ Ptk. 5:184. § (1) A jogosultat megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el.

⁶ Ptk. 5:184. § (2) 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.

⁷ Ptk. 5:183. § Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésének a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye.

⁸ 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény - Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról

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.”⁹

A törlési per indítására jogosultak körét továbbra is az Inytv. tartalmazza. Eszerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész, a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben; a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott; valamint a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.¹⁰

A Kúria eseti döntésében megállapította, nemcsak a fennálló, hanem a törölt bejegyzés is megalapozza az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) aa) pontja szerinti keresetindítási jogosultságot. A törölt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés azonban - a törlési per jellegéből fakadóan - csak abban az esetben biztosítja a törlési per megindítására való jogosultságot, ha az ingatlan-nyilvántartási jogokban bekövetkezett sérelem a törlési perrel orvosolható, azaz a keresetnek helyt adó ítélet eredményeként a felperes azonos ranghelyen történő visszajegyzésére kerülhet sor. A Kúria által vizsgált esetben azonban maga a felperes nyilatkozott úgy, hogy a III. rendű alperes tulajdonjogának törlése, és az érvénytelenség következtében helyreálló eredeti állapot, azaz az I. rendű alperes földhasználati jogának visszajegyzése az érdeke, mivel az lehetőséget teremt a számára, hogy a részaránycsereszerződésének érvényt szerezzen és annak alapján kérje a tulajdonjoga bejegyzését. A kifejtettek alapján a felperes tulajdonjogának a törölt bejegyzés rangsorában történő visszajegyzésére nincs mód. Az előzőekből kitűnően a felperes keresete valójában érvénytelenségi kereset, amelynek az eredeti állapot helyreállítása körében ún. „segédkeresete” a III. rendű alperes tulajdonjogának törlésére irányuló kérelem.¹¹

⁹ A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye, 76. o.

¹⁰ Inytv. 62. § (1)

¹¹ BH2016. 281. - Kúria Pfv. I. 21.728/2015.

Az ún. „lakásmaffia” ügyekkel kapcsolatban a Kúria rámutatott, amennyiben a hamis okirat alapján az ingatlan eredeti tulajdonosának tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartásban törlik, az új tulajdonos tulajdonjogát pedig bejegyzik, az ingatlan eredeti tulajdonosa az ingatlan feletti rendelkezési jogát elveszti mindaddig, amíg a törlési per eredményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására sor nem kerül.¹²

II. A törlési per megindításának időbeli korlátja

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.172/2007. számú ügyében még alkalmazandó volt az Inytv. 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. Az Inytv. 63. § (2) bekezdése csak az előző bejegyzés érvényességében bízó, jóhiszemű szerzőt részesítette jogvédelemben. Az Inytv. 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. „Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés folytán közvetlenül jogot szerzett féllel szemben a törlési kereset alapos, a bíróság az ítéletében - érvénytelenség címén - a bejegyzés törlését és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását rendeli el; az érvénytelenség okának megjelölése az ítélet indokolására tartozik. A további jogszerzők esetében a törlés elrendelésének alapja az ingatlan-nyilvántartási elődjük javára szóló bejegyzés érvénytelensége, melynek folytán a javukra szóló bejegyzés is megdől, ezért az általuk kötött jogügylet érvényességét a bíróság a törlési perben nem vizsgálja. A további jogszerzők - külön perben - a saját jogelődjük ellen általában a teljesítés lehetetlenné válásának szabályai szerint érvényesíthetik igényeiket.”¹³

¹² 1/2005. Büntető-polgári jogegységi határozat

¹³ EBH2008. 1865. - Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.172/2007.

A Legfelsőbb Bíróság egy másik perben elvi éllel 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.

Így foglalt állást a Fővárosi Ítéltábla is, amikor eseti döntésében kifejtette, hogy: „Mivel a jogerős ítéleti döntés szerint a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés semmis, ezért a felperes keresete az Inytv 62. §-ának (1) bekezdés a) pontja alá tartozó törlési keresetként bírálendő el. A bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását ugyanis az kérheti, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. ... Nem osztotta azonban a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű alperes azon fellebbezési érvelését, hogy az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdésében írt határidők kizárják a felperesi igény érvényesítését. Az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdésében írt határidők ugyanis csak a jóhiszemű jogszerzőt védik, a peradatok viszont a II. rendű alperes jóhiszeműsége mellett szóló törvényi vélelmet megdöntik. A II. rendű alperes a vádiratban rögzített jóhiszeműségének megállapítására alapozta azon álláspontját, hogy a II. rendű alperes eljárásának jóhiszeműsége nem vonható kétségbe. ... Ezzel szemben a II. rendű alperes saját előadásából és az I. rendű alperessel kötött szerződéséből megállapítható, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor tudta, hogy a perbeli ingatlanban a felperes és családja lakik, ennek ellenére velük az adásvételi szerződés megkötése előtt nem tárgyalt. Tudomása volt arról is, hogy az I. rendű alperest hitelezési csalás miatt jogerősen hosszabb szabadságvesztésre ítélték, amely érintette a perbeli ingatlant is. A V. Rt. által átadott iratokból és a büntető ítéletből pontosan ismernie kellett a tényállást, az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének körülményeit. Erre figyelemmel a II. rendű alperes saját vásárlásakor nem bízhatott az ingatlan-nyilvántartás által feltüntetett adatokban, az elvárható körültekintés mellett tudnia kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot a valóságtól eltér. Mindezen adatok alapján a II. rendű alperes jóhiszeműségére vonatkozó vélelem megdőlt, eredményesen nem hivatkozhat a jóhiszemű jogszerzőket védő határidőkre.”¹⁴

¹⁴ Fővárosi Ítéltábla - 5.Pf.20.474/2008/4.

A 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 Inytv-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 Inytv-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.¹⁵

A további bejegyzés folytán jogot szerző bejegyzésének időpontja a keresetindítási határidő szempontjából közömbös volt. Az Inytv. korábban hatályos 63. § (2) bekezdésében meghatározott határidőt az első - eredetileg érvénytelen - bejegyzéstől kellett számítani, azt nem a további jogszerzés nyitotta meg és nem is hosszabbította meg. A rendelkezés lényege éppen abban áll, hogy a további jogszerző a határidő elteltével biztos lehet abban, hogy joga - ha jóhiszemű volt - az ingatlannyilvántartásból már nem lesz törölhető.¹⁶

A Kúria a Pfv.VI.21.414/2013/6. sz. eseti döntésében részletesen foglalkozott a közvetett jogszerző védelme érdekében előírt perindítási határidővel. A vizsgált jogeset szerint a perbeli ingatlan a felperes N. J.-né magánszemély tulajdonában állt. A felperes azóta elvált házastársa, N. J. kölcsönt vett fel az I. r. alperesi magánszemélytől, amelynek fedezetéül adásvételi szerződés készült, amely szerint a felperes eladta az ingatlant az I. r. alperesnek. 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 történetekről, 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 az I. r. alperes eladta a lakást a II. r. alperesi magánszemélynek. A felperes és a házastársa ezt követően megjelentek a II. r. alperesnél,

¹⁵ A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye, 77. o.

¹⁶ Kúria Pfv.VI.21.092/2012.

tájékoztatták a történetekről és felajánlották, hogy a kifizetett vételárért visszavásárolják tőle a lakást. A felek tárgyaltak, de a visszavásárlásra nem került sor, a II. r. alperes pedig eladta az ingatlant 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. 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 alapvetése, 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, ezért 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. Egyébként, 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.¹⁷

Az Alkotmánybíróság (a továbbiakban: AB) a 80/2006. (XII. 20.) AB határozatával már 2006-ban alkotmány sértőnek találta és ezért megsemmisítette az Inyvtv. 5. § (5) bekezdését, amely szerint érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

Az Inyvtv. 5. § (5) bekezdése a közhitelesség elvének törvényi kifejezése volt, de az AB szerint az Alkotmány 57. § (1) bekezdése szerinti bírósághoz fordulás alapvető jogát aránytalanul korlátozta. Az AB szerint az 5. § (5) bekezdés szerinti időbeli korlátozás aránytalan volt, mert erősebben védte a közvetlen, illetve a további jogszerzőt az eredeti jogosulttal szemben azzal, hogy a ranghelykeletkezéstől számított csupán 3 évig engedte a jóhiszemű jogosult bejegyzett jogának a törlését. Az AB szerint az Inyvtv. 5. § (5) bekezdés közvetetten az Alkotmány 13. § (1) bekezdésében rögzített tulajdonhoz való jogot is aránytalanul korlátozta, hiszen a bejegyzés alapjául szolgáló okirat

¹⁷ A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye

érvénytelensége esetén az eredeti tulajdonos tulajdoni igénye a jóhiszemű további jogszerzővel szemben 3 év után elenyészett.

Az Alkotmánybíróság 51/2009. (IV.28.) AB határozata 2009. április 28. napján pro futuro megsemmisítette az Inytv. - fentebb részletesen tárgyalt - 63. § (2) bekezdésének határidőről szóló rendelkezését is.

Az újabb AB határozat szerint az Inytv. 63. § (2) bekezdésében írt 60 napos határidő szintén a bírósághoz fordulás aránytalan korlátozása okán volt alkotmányértő. A 60 nap túl rövid volt a keresetindításhoz, mert gyakran ennyi idő még az érvénytelenség felismerésére sem volt elegendő.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezésével és az „új Ptk.” hatályba lépésével, a jogvédelmi hatás szabályozása már a Ptk. 5:187. §-ában kapott helyett, amely az alábbiak szerint rendelkezik az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásáról: „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 lényege továbbra is változatlan. Az alkotmányos beavatkozást tehát a Ptk. is átvette, a 2009. évi AB határozat és a Ptk. által bevezetett változások az alábbiak szerint foglalhatóak össze:

- a) A perben nem csak az rendelkezik keresetösségi joggal, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, hanem az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy is.
- b) A helytelenség nem jelent mindig érvénytelenséget, így már nem csak az érvénytelen bejegyzés törlése iránt lehet pert indítani, hanem az utólag helytelenné vált bejegyzés miatt is. Előbbi esetben a törlés ex tunc, azaz visszaható hatályú, míg az utóbbi esetben a törlés ex nunc hatályú. A jövőre nézve hatályos törlésre példa az a jogeset, miszerint az adásvételi szerződés elállás miatti felbontása esetén, ha a vevő tulajdonába került ingatlant megterhelte, az eredeti állapot nem állítható helyre, csak úgy, hogy az ingatlanon jóhiszeműen jogot szerző harmadik személy jogosultsága fennmarad.¹⁸
- c) A Ptk. a hat hónapos perlési határidő kezdő napját tekintve különbséget tesz az anyagi jog szerinti jogosult és a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy között. Az anyagi jog szerinti jogosult a jogának változásáról szóló határozat számára történő kézbesítéstől számított hat hónap alatti perindítás; a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy pedig az utólag helytelennek minősülő bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat részére történő kézbesítésétől számított hat hónap alatt indított per esetén remélheti a további jogszerző bejegyzett jogának a törlését.
- Ha a bejegyző határozat kézbesítésére bármilyen okból nem került sor az eredeti jogosult számára, korábban a bejegyzéstől számított 3 éven belül volt jogszabályi lehetőség a további jogszerző bejegyzett jogának a törlését kérni. A Ptk. szerint azonban a 3 éves határidő kezdő napja a jogsértő vagy helytelen bejegyzés széljegyzésének a napja. Mind a 6 hónapos szubjektív, mind a 3 éves objektív határidő jogvesztő, sem megszakadásnak, sem nyugvásnak nincs helye.
- d) A Ptk. 5:187. §-a szerinti határidő elmulasztása esetén a - jóhiszemű és ellenérték fejében szerzővel szembeni - törlési keresetet nem lehet visszautasítani, ugyanis a rosszhiszeműség bizonyítási kérdés, tehát megfelelő indítvány esetén meg kell nyitni a peres bizonyítás lehetőségét, és az ügyben érdemi döntés meghozatalának van helye.
- e) Amennyiben a kereset az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására is irányul, úgy a közbenső jogszerző a pernek soha nem lehet egyedüli alperese. A közbenső jogszerző

¹⁸ EBH2010. 2134.

pernyertessége, vagy pervesztessége kihat a további jogszerzőre is, azaz közöttük egységes pertársaság jön létre.

Nem érvényesül tehát a közhitelesség elve az ingyenesen szerző és a rosszhiszeműen szerzők javára. Velük szemben az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a valóságos jogi helyzet érvényesíthető. Az jogügylet érvénytelenségére hivatkozással a rosszhiszemű, illetve az ingyenes további jogszerző jogának a törlésére 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.¹⁹

Az állandósult bírósági gyakorlat szerint nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogszerző, aki a vétel során kizárólag az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben bízva, magát az ingatlant nem tekinti meg, tud annak lakottságáról, de meg sem kísérli annak tisztázását, hogy kik és milyen jogcímen birtokolják azt. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a jóhiszeműség szubjektív elemét is, azaz azt, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós állapotról ne tudjon és arról ne is kelljen tudnia.²⁰

A törlési perben a felek jó- vagy rosszhiszeműségének különös jelentősége van azért is mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések mindig láncolatot alkotnak, a törlés egyben bejegyzést is jelent. Ezt a Kúria egy eseti döntésében az alábbiak szerint fejtette ki: „A II. r. alperes jóhiszeműsége - figyelemmel arra, hogy ő volt az első jogszerző, és az ügyvezetői, tulajdonosi körében lényegi változás nem történt - aggályos. Ahhoz azonban, hogy az eredeti állapot helyreállítható legyen, a törlési per feltételeinek az időközben már törölt III. r. alperes tekintetében is fenn kell állniuk. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések ugyanis mindig láncolatot alkotnak, a törlés egyben bejegyzést is jelent, ezért a II. r. alperes jogosultságának törlése esetén még csak a III. r. alperes joga lenne helyreállítható. A felperes tulajdonjoga tehát csak akkor jegyezhető vissza, ha a III. r. alperes joga is törölhető. Ellenkező esetben egy többszöri adásvétel által kialakult láncolat utolsó vevőjének a rosszhiszeműsége kihatna az öt megelőző teljesen jóhiszemű személyekre is, ami egyrészt a rájuk is kiható elszámolási

¹⁹ 3/2010. (XII.6.) PK vélemény

²⁰ BH2013. 304. - Kúria Pfv. VI. 21.348/2012.

kötelezettség folytán súlyos méltánytalanságot jelentene velük szemben, másrészt az Inyvtv. rendelkezéseivel ellentétben, abba a helyzetbe kerülnének, mintha ők maguk is rosszhiszeműen szereztek volna. A jogerős ítélet azt állapította meg, hogy a III. r. alperes jóhiszemű volt. Önmagában a felperes Ptk. 203. § (2) bekezdésére való hivatkozása ennek ellenkezőjét nem bizonyította, a III. r. alperes esetén pedig olyan aggály nem merült fel mint a II. r. alperes tekintetében. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy a III. r. alperes, azaz a képviselőjében eljáró ügyvezető a szerződés megkötésekor tudta vagy tudnia kellett volna azt, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási állapot ellenére nem a II. r. alperes tulajdonát képezte. A II. r. alperes ekkor már az ingatlan bejegyzett tulajdonosa volt, jogszerzését az eljáró jogi képviselő is jogszerűnek tartotta, bejegyzett jogát senki nem vitatta. ... A köztes jogosult III. r. alperes javára bejegyzett jog tehát nem törölhető még akkor sem, ha a szerződés érvénytelen volt és a II. r. alperes rosszhiszeműsége fennállt, ezért a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően a keresetet el kellett utasítani.”²¹

III. A törlési per alapjául szolgáló „érvénytelenség” jelentése

Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése értelmében 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.

„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 határolja 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 kellék 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

²¹ BH2015. 67. - Kúria Pfv. VI. 21.368/2013.

rendelkezésre 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 ingatlannyilvántartási 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 vizsgáldni. 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.]."²²

A Legfelsőbb Bíróság egyértelműen elhatárolta a törlési pereket az érvénytelenségi pereketől is. Az érvénytelenségi és a törlési kereset céljában, jellegében egymástól eltérő jogvédelmi eszközök: az érvénytelenségi per a szerződési jogi sérelem orvoslását célzó kötelmi jogi per, a törlési per ezzel szemben valamely dologi jog védelmét célzó eljárás. A közvetlenül szerzők közötti, tisztán kötelmi jellegű érvénytelenségi perekre - a törlési per feltételeinek a hiányában - nem vonatkoznak a törlési per szabályai. Az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jog a törlési per feltételeinek a hiányában is törölhető és ezzel egyidejűleg a fennálló jog bejegyezhetővé válik. Abban az esetben tehát, ha a törlési per indítására nem kerülhet ugyan sor, de az érvénytelenségi per indítására jogosult keresete

²² A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye, 22.o.

alapján a szerződés érvénytelensége megállapításra kerül, a szerződéskötés előtti eredeti állapot helyreállítható feltéve, hogy az érvénytelen szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzést további bejegyzés nem követte. A közvetett szerzővel szemben az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az Inytv. rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el. Azaz a jogszabály a törlést akkor korlátozza, ha az érvénytelenül szerző fél az ingatlan tulajdonjogát további szerző félre ruházza át vagy azon egyéb jogot enged.²³

Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint érvénytelenség címén keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti.

A Kúria a Pfv.I.20.969/2013/5. számú ítéletében a törlési per e jogcímének értelmezése során 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.

„A jogerős ítéletben foglalt döntés az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának azon értelmezésén alapult, amely szerint a törlési perben kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége, és nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége vizsgálható, ez a jogértelmezés azonban téves. ... Ezt az értelmezést támasztja alá az is, hogy az ingatlan tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául nem csupán köz- vagy magánokiratba foglalt jogügylet (pl. tulajdonjog átruházása esetén írásbeli szerződésbe foglalt adásvétel) szolgálhat, hanem más szerzési jogcím, így például árverés, elbirtoklás vagy jogszabály rendelkezése is. Mindezeknek megfelelően a bejegyzés alapja nem csak szerződés (egyoldalú jognyilatkozat) lehet, hanem hatósági határozat vagy bírósági ítélet, illetve maga a jogszabály rendelkezése, amely határozatok, illetve jogszabályi rendelkezések érvényességét törlési perben a bíróság nyilvánvalóan nem vizsgálhatja. Mindemellett: egy

²³ EBD2012. G.3. - Szegedi Ítéltábla Gf. I. 30.444/2011.

szerződéshez nemcsak 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 ezen esetekben is kizárná a bejegyzés törlését. A jogerős ítéletben foglalt álláspontból az következne, hogy ha a jog bejegyzésének alapja nem jogügylet, akkor a bejegyzés érvényessége törlési perben nem lenne vizsgálható, illetve jogügylet esetén is csak 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.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége - tekintettel arra is, hogy a bejegyzés alapjául nem csak jogügylet szolgálhat - nem azonos a 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 ezért nem feltétlenül - habár gyakran - esik egybe: ha a bejegyzés alapjául szolgáló ügylet érvénytelen, akkor az azon alapuló bejegyzés is az, a bejegyzés érvénytelenségét ugyanakkor nemcsak az alapjául szolgáló ügylet érvénytelensége alapozhatja meg. Így például a bírói gyakorlat szerint a bejegyzés érvénytelensége törlési perben akkor is megállapítható, ha a bíróság a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozatot vagy jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi²⁴, vagy a bíróság a végrehajtási árverés hatálytalanságát állapítja meg.²⁵ Érvénytelenné teheti a bejegyzést továbbá - 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 szintén törlési perben történhet.

A törlési perrel elérhető tulajdoni jogvédelem korlátja ugyanakkor, hogy ebben a perben a bejegyzést eredményező közigazgatási eljárás törvényessége nem vizsgálható, arra a közigazgatási 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

²⁴ EBH 2010.2231.

²⁵ EBH 2011.2405.

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. A közigazgatási és a törlési per e lényegi eltéréséből következik, hogy míg 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 Inytv.62.§ (1) bekezdésének 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 bíróság pedig a jogvita elbírálása során a felek közötti polgári jogi jogviszonyt rendezi.

Nem rontja le a törlési per fogalmának fenti értelmezését az Inytv. 63. § (1) bekezdésének arra vonatkozó rendelkezése sem, hogy a bejegyzés törlése iránti keresetet a közvetlen jogszerzővel szemben addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Ez a rendelkezés ugyanis nem azt jelenti, hogy a bejegyzés érvénytelensége csak az alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége esetén állapítható meg, hanem azt, hogy amennyiben a bejegyzés érvénytelenségét az alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelenségére alapítják és az igényérvényesítés időbeli lehetőségét jogszabály korlátozza, úgy a törlési pert e határidőn belül lehet megindítani.”²⁶

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.899/2010. sz. eseti döntése 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. A Pfv. VI. 20.505/2011. számú ügyben a Legfelsőbb Bíróság úgy foglalt állást, hogy hatálytalan árverés esetén az árverési vevő, illetve a tőle szerző fél tulajdonjoga - mint érvénytelen bejegyzés - a törlési perek szabályai szerint törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, de az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy az adós nem juthat alaptalanul tehermentes ingatlanhoz, továbbá tisztázni kell, hogy az árverési vevő milyen módon kapja vissza a vételárat. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontján alapuló törlési keresetek általában szerződés érvénytelenségéből erednek, de

²⁶ Pfv.I.20.969/2013/5.szám

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 alkalmatlan volt joghatás kiváltására, ezért az azon alapuló bejegyzés érvénytelen, így alappal lehet kérni a tulajdonjog törlését.

Mindezek alapján a legfelsőbb bírósági 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 a rá irányadó anyagi jogszabályok szerint érvénytelen. Ugyanezen körbe tartozik, ha a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés létre nem jöttnek, nem létezőnek minősül.²⁷

Az érvénytelenség fogalmát a Legfelsőbb Bíróság úgyis megadta, hogy az Inytv. szerinti „érvénytelen bejegyzés” nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségét jelentheti, hanem magában foglalja azt az esetet is, amikor a szerződés nem jött létre érvényesen, valamint azokat a további - tételesen fel nem sorolható - egyéb eseteket is, amelyek fennállása szintén a bejegyzés érvénytelenségét eredményezik. Ilyen esetnek minősül, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés létrejött és érvényességét sem támadták, azonban olyan hiányosságban szenved, amely a bejegyzést mégis megakadályozza.²⁸

A Debreceni Ítéltábla a fentiektől eltérő álláspontra helyezkedett, amikor úgy foglalt állást, hogy az Inytv. 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 állítja.²⁹

A Kúria ezzel szemben 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 érvénytelensége alapozhatja meg, hanem érvénytelenné teheti a bejegyzést - akár

²⁷ Győri Ítéltábla - Gf. II. 20.021/2006/5.

²⁸ Legfelsőbb Bíróság - Pfv. I. 20.748/2010/4.

²⁹ Debreceni Ítéltábla - Pf. II. 20.109/2009/3.

szerződésen, akár bírósági ítéleten alapul - az is, ha arra bejegyzési engedély nélkül vagy annak hibája ellenére került sor, ennek orvoslása ugyanis csak törlési perben történhet. A Kúriának azonban ilyen értelmezés mellett arra is választ kellett adnia, hogy a Ptk. 5:184. § (2) bekezdését - ami úgy szól, hogy 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 - hogyan kell értelmezni. Ahogy az fentebb már kifejtésre került, 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 Kúria által vizsgált Pfv.I. 20.969/2013. számú ügyben a törölni kért tulajdonjog-bejegyzés alapjául jogszabályi rendelkezés, konkrétan az Fkbt.12/D. § (1) bekezdése szolgált. A rendelkezés szerint a földkiadás lezárását követően a szövetkezet használatában levő, nem a szövetkezet tulajdonát képező, önálló helyrajzi számon nyilvántartott utak az illetékes települési önkormányzat tulajdonába kerülnek, a jogszerezésre tehát ipso iure kerül sor. A tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali eljárás kérelemre indul, az adott esetben azonban az alperes tulajdonjoga bejegyzésének alapja nem a Földművelésügyi Hivatal kérelme és tájékoztatása volt, hanem a törvény rendelkezése: az Fkbt.12/D. § (1) bekezdése. Ebből viszont az következik, hogy a bejegyzés érvénytelenségének megítélése során nem a Földművelésügyi Hivatal nyilatkozatának és az abban foglaltaknak az érvényességét kell vizsgálni, hanem azt, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésének a jogszabályban meghatározott feltételei fennálltak-e.

Az Fkbt.12/D. § (1) bekezdése szerint a szövetkezet használatában lévő utak a földkiadás lezárását követően kerülnek az illetékes települési önkormányzat tulajdonába, tehát a tulajdonszerzés feltétele a földkiadás lezárása. A perben nem volt vitatott, hogy a felperesnél a földkiadás nem csak az alperes tulajdonjogának bejegyzésekor, de a mai napig sem fejeződött be, amelyre tekintettel az alperes a perbeli út tulajdonjogát a jogszabályi feltétel megvalósulásának hiányában nem szerezhette meg, így tulajdonjogának bejegyzése nem történhetett volna meg, a bejegyzés tehát érvénytelen.

Mindezekre tekintettel a Kúria az alperes tulajdonjogának törlését és a felperes termelőszövetkezeti földhasználati jogának visszaállítását elrendelő elsőfokú ítéletét helybenhagyta.

A fenti jogesetet összegezve, a felsőbb 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, 2013. évi ítéletének időpontja különösen fontos, mivel a pár nappal később hatályba lépett Ptk. 5:183. §-a már azt tartalmazza, hogy az ingatlannyilvántartási 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 tűnhet - hogy a Ptk. a törlési kereset alapjaként elsődlegesen a kötelmi érvénytelenséget tekinti. Álláspontom szerint azonban a Kúria kiterjesztő értelmezése a továbbiakban is helytálló maradt.

Ezt támasztja alá a Kúria 2017. évi eseti döntésben kifejtett álláspontja, miszerint a törlési perek érvénytelenségre, illetve elévülésre vagy a jog megszűnésére alapíthatók, ezen belül az érvénytelenségen alapuló törlési keresetek az alapul fekvő jogügylet érvénytelenségére (ún. eredeti érvénytelenség), vagy a bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem orvosolható hibájára hivatkozással terjeszthetők elő. A tárgyi ügyben törlési per megindításának szigorú feltételei közül a felperesi gazdasági társaság igazolta az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkezett sérelmet, mégpedig jogelődje földhasználati jogának törlését. Az ingatlan-nyilvántartás rendszerében a törölt bejegyzés is legitimálja a törlési per felperesét, a 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 1. pontjához fűzött indokolás szerint fogalmilag a törlés is bejegyzés, így a sérelmezett törlés miatt hiányzó bejegyzett jog

önmagában nem gátolja a perindítást. A felperes a bekövetkezett sérelmet a megszűnt Mgtsz. jogutódként, a földhasználati jog saját javára történő „visszajegyzésével” kérte orvosolni.³⁰

A Kúria a fenti határozatában a felek személyében bekövetkezett változással kapcsolatban is állást foglalt. Eszerint a törlési perekben a jogosult személyében bekövetkező változás értékelésének általában nincs akadálya, a joggyakorlat elismeri pl. az örökös perlési jogosultságát az örökhagyót ért ingatlan-nyilvántartási sérelemnek törlési per útján, a jogelőd közbeni jogszerzésével történő orvoslására, így önmagában a jogosulti oldalon bekövetkező jogutódlás nem zárja ki az igényérvényesítést.

Az adott esetben azonban a felperes jogutódi minősége kétséges volt, ugyanis a per adatai szerint a felperesi gazdasági társaság 1999 júliusában, a jogelőd Mgtsz. részleges átalakulásával jött létre, az átalakulás után azonban az Mgtsz. még tovább működött, majd végelszámolással - azaz jogutód nélkül - 2000. augusztus 24-i hatállyal megszűnt. A felperes nem a „saját” jogát érvényesítette, törlési keresetét kizárólag részleges átalakulással bekövetkező jogutódlására alapította. Tekintve, hogy ha a törlési kereset eredményes, a bíróság - az időközben bekövetkező jogutódlás esetén közbeni jogszerzés feltüntetése mellett - az eredeti állapot visszajegyzésével orvosolja a bekövetkezett sérelmet, az eredeti jogosult jogutódnak is rendelkeznie kell a sérelmet szenvedő jogra vonatkozó „szerzőképességgel”. Az Mgtsz. közös földhasználati joga azonban kizárólag termelészövetkezetet illethet, az átalakulásával létrejövő gazdasági társaságot nem, ezért a felperes gazdasági társaság törlési keresete - azaz az ingatlan-nyilvántartás rendszerére vonatkozó, kizárólag jogutódlásra alapított igénye - nem lehetett alapos.

IV. A kiigazítási per

A kijavítási és a pótlási keresettel induló pereket hívjuk kiigazítási pernek. E pertípus tehát az ingatlanügyi hatóság hibájának a korrekcióját szolgálja. Az Inytv. 62. § (1) bek. d) pontja szerint

³⁰ BH2017. 189. - Kúria Pfv. I. 20.709/2016.

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

Kijavítási pernek tehát akkor lehet helye, ha a bejegyzés, feljegyzés vagy törlés eltér a róla szóló határozattól, és a közigazgatási eljárásban az eltérés nem volt korrigálható. Pótlási keresetnek pedig akkor van helye, ha a hatóság határozatot hozott, de nem teljesítette a bejegyzést, feljegyzést vagy törlést, avagy hiányosan teljesítette mindezt, és a mulasztás közigazgatási eljárásban nem volt kiküszöbölhető.

A kiigazítási per határidő nélkül indítható. A kijavítás és pótlás alapján teljesített bejegyzés, feljegyzés, vagy törlés az eredeti ranghelyen történik. A kijavításra és pótlásra okot adó bejegyzést, feljegyzést vagy törlést követően bejegyzett, feljegyzett vagy törölt jogok és tények - jó- vagy rosszhiszeműségtől függetlenül - sem az ítélethozatalnak, sem a kiigazításnak nem akadályai.

A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.21.255/2008/6. sz. ítéletében rámutatott, hogy a kiigazítási perek két csoportra oszlanak: a kijavítási és pótlási perekre. 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.

A Kúria - a törlési és a kiigazítási keresetek jogrendszerbeli funkciójával kapcsolatban - elvi érveléssel mutatott rá, hogy *„az ingatlan-nyilvántartáshoz közbizalmi hatás fűződik, ezért fontos követelmény, hogy a bejegyezhető jogokat, feljegyezhető tényeket, a benne feltüntetett adatokat helyesen tartalmazza. 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 küszöbölhetők ki. Ha az ingatlan-nyilvántartás téves jog, tény, adat bejegyzése (feljegyzés), vagy az ingatlan-nyilvántartási térkép hibája miatt helytelen, akkor kiigazítására az Inyvtv. 62. §-a (1)*

bekezdésének c) pontja alapján kiigazítási keresettel kerülhet sor. Az Inytv. 62. § (1) bekezdésének c) pontján alapuló kiigazítási kereset indítására az jogosult, aki az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés vagy térképezés során vétett hibája folytán sérelmet szenvedett. A kiigazítási keresetnek nincs időbeli korlátja, az Inytv. 63. §-ának (1) és (2) bekezdésében szabályozott igényérvényesítési határidők ugyanis kizárólag a jogok és tények törlését célzó perekre vonatkoznak, a 62. §-ának (1) bekezdés c) pontján alapuló kiigazítási perekre azonban nem. Ugyanakkor kiigazítási keresetnek csak akkor van helye, ha a helytelen bejegyzés ingatlanügyi hatósági eljárásban nem igazítható ki, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azt eredménytelenül kísérelték meg (Inytv. 62. § (2) bekezdése).”³¹

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. Az eredeti helytelenség, azaz a bejegyzés időpontjától fogva helytelen ingatlan-nyilvántartási tartalom kiigazítása a téves bejegyzés eredeti ranghelyén történik. A Kúria szerint nem csak a téves bejegyzés, hanem a téves törlés is ingatlan-nyilvántartás kiigazítás útján történhet meg.³² A kijavításnak nem képezik akadályát a téves bejegyzést követően bejegyzett jogok és tények, akkor sem, ha az utóbbi jogszerző jóhiszemű. A „nyilvánkönyvi helytelenség” nem csak a téves bejegyzés, téves törlés, hanem a téves be nem jegyzés is lehet. 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 nem hivatkozhat ilyenkor 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.³³

³¹ Kúria - Pfv. 21.383/2011/6.

³² Kúria - Pfv.I.21.267/2013/5.

³³ Legfelsőbb Bíróság - Pfv. I. 22.328/2006/4.

Az Inytv. 62. § (2) bekezdésére³⁴ vonatkozó bírósági gyakorlat szerint a jogszabály kizárólag a földhivatali eljárás eredményétől teszi függővé a téves bejegyzés kiigazítása iránti polgári per megindítását, azonban nem írja elő a földhivatali határozattal kapcsolatos közigazgatási per lefolytatását. Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránti per megindításához csupán a szűken vett földhivatali eljárásban igénybe vehető jogorvoslati lehetőségek kimerítése szükséges, ezek közé nem tartozik a közigazgatási per.³⁵

Ahogy arra a Kúria a fentebb már hivatkozott Pfv.I.21.383/2011/6. számú ítéletében rámutatott, a kiigazítási keresetnek csak akkor van helye, ha a helytelen bejegyzés ingatlanügyi hatósági eljárásban nem igazítható ki, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azt eredménytelenül kísérelték meg. A felperesek keresetükben azt állították, hogy a perbeli ingatlanoknak a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala nem egyezik meg az 1992-ben készült, az ingatlanok megosztásának alapjául szolgáló vázrajzon kijelölt határvonallal, holott a kérdéses terület tulajdonjogának átruházására vonatkozó megállapodás nem történt. A kereset tehát a perbeli ingatlanok határvonalát ábrázoló térképnek, egyúttal az ingatlanok nyilvántartott térmértékének a kijavítására irányult, amely az Inytv. 62. § (1) bekezdése szerinti kijavítási kereset. A keresetindításnak nem volt akadálya, hiszen - az előbb kifejtetteknek megfelelően - a kiigazítási kereset előterjesztésének nincsen időbeli korlátja, emellett a felperesek a helytelen ingatlan-nyilvántartási állapot kiigazítását eredménytelenül kísérelték meg az ingatlanügyi hatósági eljárásban. Az alperesek ellenkérelme kapcsán megjegyezte a Kúria, 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 Inytv. 62. § (1) bekezdése szerinti kereset sem lehet sikeres.

³⁴ Inytv. 62. § (2) Keresetindításnak az (1) bekezdés c) és d) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

³⁵ Legfelsőbb Bíróság - Pfv.I.21.775/2006/6.; Pfv. I. 22.328/2006/4.

Bizonyos esetekben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása csak akkor lehetséges, ha más személyek joga bejegyzésre kerül, mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása függhet más személyek javára szóló bejegyzések meglététől vagy ennek hiányától. A Ptk. 5:185. §-a³⁶ erre az esetre - a sikeres kiigazítás érdekében - bejegyeztetési kötelezettséget ír elő, azaz megadja a lehetőséget arra, hogy a kiigazítást kérő kérje a harmadik személyt jogának bejegyzésére kötelezni. A kérelem alaposága esetén a bíróság a harmadik személynek a bejegyzéshez szükséges nyilatkozatát ítéletével is pótolhatja a jognyilatkozat pótlására vonatkozó általános szabályok szerint.

V. A törlési- és a kiigazítási per elhatárolása

„Az Inytv. 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 perek közül 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. 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 Inytv. 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 Inytv. 62.§ (2) bekezdése az elévülési (megszűnési) per megindításának előbbiekben említett feltételeivel azonosan szabja meg.”³⁷

³⁶ Ptk. 5:185. § Ha az ingatlan-nyilvántartás kiigazításának feltétele az, hogy más jogát előbb bejegyezzék, a jogosult ettől a személytől követelheti, hogy jogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyeztesse be.

³⁷ A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye, 84. o.

Ahogy azt a Kúria a BH2017. 189. számú eseti döntésében kifejtette, a kiigazítással orvosolható telekkönyvi sérelmek a helytelen vagy hiányos bejegyzés következményei. Ezekben az esetekben nem a jogszerzésre irányuló ügylet vagy a bejegyzési eljárás érvénytelensége, hanem valamely elírás, téves számítás, esetleges tartalmi hiányosság a per tárgya, azzal, hogy a bekövetkezett sérelem az ingatlan-nyilvántartás saját fórumrendszerében nem volt orvosolható. A felperes nem kiigazítási igényt érvényesített, azt az eljáró bíróságok is tévesen minősítették a kiigazításra vonatkozó törvényi rendelkezések szerint. A felperes a földhivatal téves, jogszabálysértő eljárására hivatkozott, amelynek eredményeként - álláspontja szerint jogszabálysértő módon, azaz érvénytelen határozattal - törölte jogelődjének földhasználati jogát. Az így megfogalmazott kereseti kérelem meghaladja a kiigazítási per kereteit és a mögöttes, a bejegyzés alapjául szolgáló anyagi jogszabályok téves alkalmazására alapított törlési kereset az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti minősítést indokolja.

A Kúria egy másik - BH2017. 340. számon közzétett - Pfv. I. 21.022/2016. számú eseti döntésében is hangsúlyozta, hogy a bejegyzéssel keletkező jogokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási pozíció a jóhiszeműen szerző harmadik személyre is kiterjedően csak a törlési perre irányadó feltételek szerint változtatható meg, a kiigazítási per ilyen joghatás kiváltására nem alkalmas. Ilyen változtatásra csak a törlési perben van lehetőség, a kiigazítási per megengedőbb szabályai nem vezethetnek a törlési perre irányadó szigorú rendelkezések megkerülésére.

Felhasznált irodalom és jogszabályok jegyzéke:

- A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye,
- Süliné dr. Tózsér Erzsébet - In: Magyar Jog folyóirat 2010. évi 8. (augusztusi) száma,
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény,
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény,
- a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény