

SZAKDOLGOZAT

Fehér Krisztina
2008

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
Adjunktus

Készítette:

Fehér Krisztina
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási Szervező Szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott Fehér Krisztina (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg.**

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat.**

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2008. április 27.

.....

Hallgató

¹ **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1)** A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

1	Az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalma és kialakulása.....	2
1.1	Ingatlan-nyilvántartás, ingatlan-nyilvántartási eljárás.....	2
1.2	. Az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakulása	3
1.3	.A földhivatalok rendszere, felépítése, feladata.....	5
1.4	. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei	6
2	Jogorvoslat fogalma és jogrendszerben betöltött szerepe a magyar jogban	12
2.1	.A jogorvoslat fogalma, fogalmi elemei	12
2.2	. A jogorvoslatok osztályozása, jogorvoslati rendszerek.....	13
3	Közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról (Ket.) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló törvény (Inytv.) jogorvoslati rendszere	16
3.1	A jogorvoslati fórumok, a felettes szervek körei.....	17
3.2	Jogerő a közigazgatási eljárásban.....	18
3.3	. Az ügyfél számára biztosított jogorvoslatok	23
3.4	Az Inytv. és a Ket. viszonya	23
3.4.1	Az Inytv. Jogorvoslati rendszere	25
3.4.2	A Ket. és az Inytv. által biztosított egyes jogorvoslati eszközök	26
3.4.2.1	Fellebbezés	26
3.4.2.2	Bíróági felülvizsgálat	34
3.4.2.3	Újrafelvételi eljárás.....	37
3.4.2.4	Méltányossági eljárás.....	39
3.4.2.5	Jogorvoslat hivatalból.....	40
3.4.2.5.1	Jogorvoslat saját hatáskörben, azaz a döntés módosítása vagy visszavonása	40
3.4.2.5.2	Felügyeleti eljárás.....	42
3.4.2.5.3	A határozat felülvizsgálata az Alkotmánybíróság határozata alapján ...	43
3.4.2.5.4	Ügyészi óvás	43
3.4.2.6	A döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése	45
3.4.2.7	Perfeljegyzés.....	47
4	Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jogorvoslati eljárások a gyakorlatban	49
5	Összefoglalás	52
	Mellékletek	54

1 Az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalma és kialakulása

1.1 Ingatlan-nyilvántartás, ingatlan-nyilvántartási eljárás

Az ingatlanoknak a társadalom életében kiemelkedő szerepük van. Jogrendszerünk elismeri és védi a tulajdon valamennyi formáját. Az ingatlanok jelentős értéküknél, valamint a társadalmi gazdasági életben betöltött szerepüknél fogva a többi tulajdoni tárgyhoz képest kiemelkedő jogi védelmet igényelnek. Ez a jogi védelem az ingatlanok állami leltárba vételével és hatósági szavatolásával biztosítható. Az ingatlan-nyilvántartás a körzeti földhivatal (fővárosi, kerületi földhivatal, földhivatali kirendeltség) által az ingatlanokról vezetett - esetenként jog keletkeztető hatályú - olyan közhiteles nyilvántartás, amelynek tartalmáért az állam vállal szavatosságot.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor egy adott időpontra (közszemléről levétel napja) vonatkozó állapot kerül rögzítésre. Az ingatlan-nyilvántartás célja, a valóságos állapot hiteles tanúsítása csak akkor valósítható meg, ha az időközi változások átvezetése intézményesen megtörténik. A változások átvezetésének szigorú szabályai vannak, melyek összességét ingatlan-nyilvántartási eljárásnak nevezzük. Az átvezetést igénylő változások két csoportját különböztetjük meg:

- természetbeni változások (építés, bontás, telekalakítás, művelési ág változás) és
- jogi változások (átruházás, korlátozások, terhelések).

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal és az ügyfelek vesznek részt. Ügyfélnek azt a természetes vagy jogi személyt nevezzük, akinek jogát vagy jogos igényét a bejegyzés vagy annak módosítása, illetve törlése érinti. A földhivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárásban - ha nincs kizáró ok - az ügyfél kérelmében foglaltakat köteles teljesíteni. Nincs mérlegelési jogköre, mint más államigazgatási ügyekben. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kezdeményezésére, vagy hivatalból (külső kezdeményezés nélkül) indulhat meg.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, illetve az ingatlan és a jogosultak adataiban bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásra –

elsődlegesen - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (Ket) rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ket. mellett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv., a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzi név Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartás részletes szabályairól szóló 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet, valamint a tv. végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet előírásai szerint kell eljárni.

1.2 . Az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakulása

Már a római társadalomban is megtaláljuk a földek nyilvántartásának kezdetleges formáját. A római császárok ugyanis adószedés céljából felmérték a birodalom területét. Az uralkodók a hadviseléshez, a várak építéséhez szükséges költségeket adóztatással biztosították. Adót szedni azonban csak meghatározott tulajdoni tárgy vagy jövedelem után lehet. A tárgyi adó legősibb formája a földadó. Ennek megállapítása és behajtása érdekében szükség volt a földek felmérésére és a mérés eredményének nyilvántartására. A föld mint termelőeszköz már a legrégebbi időkben is fontos szerepet töltött be a gazdasági és társadalmi életben. A föld birtoklása - a hozzá fűződő gazdasági érdekeken túlmenően - társadalmi rangot és a politikai hatalomból való részesedést is jelentett a tulajdonos számára. A föld birtoklása és használata szükségszerűen maga után vonta a birtokhatárok megjelölését és nyilvántartását. A társadalmi fejlődés során a földek nyilvántartásának különböző formái alakultak ki, amelyek célja részben a tulajdonjog biztonságának védelme, részben pedig az adóztatás volt.

A városokban merült fel először annak a szükségessége, hogy a legfontosabb vagyontárgyak, az ingatlanok tulajdoni viszonyait megbízhatóan nyilvántartsák. Az ingatlanokat a bíró és az esküdtek jelenlétében lehetett elidegeníteni. Ennek tényét külön erre a célra rendszeresített hiteles nyilvántartásba vezették be, melynek tartalmáról kérelemre városi okmányokat adtak ki és az ingatlan elzálogosítását is a hiteles könyvbe vezették be. A szabad királyi városokban kialakuló, a német városok szokásait átörökítő jelzálogkönyvek, ill. a tulajdon-átruházást bizonyító kezdetleges telekkönyvek. Sopronban a kezdetleges telekkönyvek nyomai a XV. századig nyúlnak vissza. Telekkönyvi típusú regiszterek, amelyek csak a tulajdon-átruházásokat rögzítették, másfelől a jelzálogkönyvek, amelyek

kizárólag megterheléseket. Ezek a kataszterek a XIX. századtól bevezetett egységes telekkönyvek mintái.

Hazánkban a telekkönyvi nyilvántartás bevezetése osztrák mintára történt az 1853-ban kiadott igazságügy miniszteri helyszínelési rendelet alapján. A telekkönyv a bíróság által vezetett olyan községenként elkülönített nyilvános jegyzék volt, amely az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog és más jogok, valamint fontosabb tények és körülmények feltüntetésére szolgált és a bejegyzett jogok (tények, körülmények) fennállását hitelesen tanúsította. Magyarországon közel 100 éven keresztül két nyilvántartást vezettek az ingatlanokról; a földadó kataszteri nyilvántartást (később állami földnyilvántartást) és a telekkönyvi nyilvántartást.

Egyik nyilvántartás sem volt teljes. A telekkönyv nem tartalmazta az állami tulajdonban levő közterületeket (pl. utcákat, vasutakat, csatornákat), a földnyilvántartásnak pedig nem voltak tárgyai az egyéb önálló ingatlanok (pl.: öröklakások, szövetkezeti lakások stb.).

Az állami földnyilvántartás feladata a földrészletek helyrajzi számának, területének, művelési ágának és a talaj minőségének megállapítása és a természetbeni állapottal egyező nyilvántartása. Ezzel szemben a telekkönyvi nyilvántartás feladata az ingatlanokra vonatkozó jogok és jogi korlátozások, valamint kötelezettségek nyilvántartása. Természetesen az állami földnyilvántartás sem nélkülözhetette a tulajdonos, a kezelő vagy használó nyilvántartását, a telekkönyv pedig a földrészlet adatainak nyilvántartását. Ebből következik, hogy a kétféle nyilvántartás között párhuzamosság állt fenn.

A tulajdonjogot és az egyéb jogokat csak a telekkönyv szavatolta hitelesen, ugyanakkor nem "felelt" a területnagyságért. A térképi ábrázolás (terület, művelési ág, földminőség stb.) tekintetében viszont az állami földnyilvántartás volt a mértékadó.

A két nyilvántartás helyileg is elkülönült egymástól, a földnyilvántartást a földhivatalok, a telekkönyvet a bíróságok vezették. Az egymást átfedő két nyilvántartás naprakész vezetése többletköltségekkel járt. Mivel egyik nyilvántartás sem volt teljes, valamely ingatlan közhiteles állapotát csak az állami földnyilvántartás és a telekkönyv adatainak egybevetésével lehetett megismerni.

Az ingatlanokat érintő különböző intézkedések következtében (pl. a földreform, a tagosítások, az államosítás, a mezőgazdaság ún. szocialista átszervezése, a földtörvény végrehajtása stb.) az ingatlanok adataiban bekövetkező tömeges változások követése egyre

nagyobb feladat elé állította a földhivatali és a telekkönyvi apparátust. Ilyen körülmények között nehéz volt biztosítani a két nyilvántartás átfedő tartalmának azonosságát. Bár jogszabályok írták elő a két szervezet kölcsönös értesítési kötelezettségét, az előbbi okok következtében a nyilvántartások - a telekkönyvi betétes községekben is - sok esetben elszakadtak egymástól. A 70-es évekre egyre sürgetőbben jelentkezett a két nyilvántartás helyett a rendszerben egységes, tartalmában teljes, egyetlen nyilvántartás megteremtésének szükségessége. Az egységes ingatlan-nyilvántartás vezetésére a földhivatalokat jelölték ki és ezzel a földügyek intézésére, a földügyi szakigazgatási feladatok ellátására egységes szervezet jött létre. A telekkönyvek vezetése 1972. január 1-jétől került át a bíróságoktól a földhivatalokhoz. A szervezeti összevonást követően magas-szintű jogszabály rendelte el az ingatlan-nyilvántartás létrehozását és annak vezetését. Az ingatlan-nyilvántartás ún. szerkesztése községenként (városonként, városi kerületenként) az állami földnyilvántartás és a telekkönyvi nyilvántartás egyesítésével történt. Az új szervezet nyolc év alatt fokozatosan lépett életbe és annak létrejöttével a korábbi nyilvántartások megszűntek. A telekkönyvet - amely betétekből, térképekből, különböző mutatókból és irattárból állt - a járásbíróságok, mint telekkönyvi hatóságok vezették 1972. január 1-ig, amikor átkerült a földhivatalokhoz és fokozatosan egyesítették az állami földnyilvántartással.

1.3 .A földhivatalok rendszere, felépítése, feladata

A körzeti földhivatalok (valamint azok kirendeltségei) végzik az I. fokon az ingatlan-nyilvántartási feladatokat. A körzeti földhivatal felettes szerve a megyei földhivatal, illetve Budapesten a Fővárosi Földhivatal, amely egyben a körzeti földhivatalok szakmai irányítását, felügyeletét, ellenőrzését is ellátja. / jogorvoslat esetén a II. Fokon eljáró hatóság/. A megyei földhivatalok szakmai irányítását, felügyeletét, ellenőrzését a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium látja el.

Az országban 19 megyei +1 fővárosi földhivatal és 118 körzeti földhivatal feladata az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartási, adatszolgáltatási, adatátvezetési, jog bejegyzésével , illetve tények feljegyzésével, valamint azok törlésével kapcsolatos tevékenységek, továbbá térképszolgáltatás, térképek tartalmát érintő adatok átvezetése, földvédelmi, földminősítési feladatok.

- A földhivatalok a hivatalvezető irányítása alatt , a hatályos jogszabályok előírásai alapján látják el feladatukat az alábbi szervezeti felépítésben és feladatokkal

Hármas szerkezet jellemzi a hivatal felépítését

1/ Ingatlan-nyilvántartási osztály

2/ Térképészeti osztály

3./ Földvédelmi, földminősítési és földhasználati osztály

1.4 . Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

A jogban az alapelvek olyan általános érvényű tételek, amelyek a jogterület egészére érvényesek, átfogják annak egészét, alapjaiban határozzák meg célját, és a cél megvalósításának legfontosabb módszerét. A jelenleg is érvényes szabályozás, az Inyvtv rögtön a törvény elején, a bevezető rendelkezések között veszi az alapelveket, amelyek a következők:

- bejegyzés elve,
- -nyilvánosság elve,
- -közhitelesség elve,
- -kérelemhez kötöttség elve,
- -rangsor elve,
- -okirat elve.

A bejegyzés elve a telekkönyvből átvett jogintézmény. A bejegyzés elvének érvényesülése összefügg azzal a polgári anyagi jogi szabállyal, amely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges (Ptk. 117. §). Ez azért fontos, mert az ingókkal ellentétben az ingatlantulajdon átruházásakor a szerződés

tárgya csak jelképesen kerül átadásra. Ezért egyes jogok átruházása akkor történik meg, amikor jogerősen bejegyzik a hatósági nyilvántartásba.

A bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló kezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használat jogát, telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot. A szerződésen alapuló jogok tehát csak a bejegyzéssel jönnek létre. Ezt nevezik az ingatlan-nyilvántartás jog keletkeztető hatályának.

A nem szerződésen alapuló tulajdoni változások a bejegyzéstől függetlenül a jogszabályi feltétel beálltakor létrejönnek. Ilyen pl. az öröklés, az elbirtoklás, az özvegyi haszonélvezeti jog stb. Ezeket is célszerű a hatósági nyilvántartásba bejegyeztetni (az ingatlan-nyilvántartás deklaratív - tanúsító - hatálya ebben az esetben is jogi védelmet biztosít), mert ennek hiányában az ellenérték fejében jóhiszeműen szerző harmadik féllel szemben nem lehet jogokat érvényesíteni, ha ahhoz a harmadik személy ne járul hozzá.

Jogilag jelentős tények esetében a bejegyzés elve azt jelenti, hogy egyes tények a nyilvántartásba való bejegyzéssel válnak hatályossá. A későbbi jogszerző csak akkor köteles tudni róluk, ha a szerződés időpontjában jogerősen be voltak jegyezve. Pl. egy adásvételi szerződés érvénytelen és nem jegyezhető be, ha a szerződés létrejöttékor az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve.

A jogokhoz hasonlóan a tények körében is vannak olyanok, amelyek a jogszabály erejénél fogva bejegyzés hiányában is hatályosak. (Kiskorúság, gondnokság alá helyezés, kisajátítási eljárás megindítása, jogi jelleg stb.) Pl. érvénytelen a szerződés, amit kiskorú tulajdonos ír alá, akkor is, ha tulajdonosként szerepel a nyilvántartásban, de kiskorúságának bejegyzése valamilyen oknál fogva elmaradt.

A nyilvánosság elve sokat vitatott és nagyon fontos alapelv, amely azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás általában nyilvános, annak tartalmát bárki megtekintheti, és másolatot kérhet róla. A nyilvánosság elve a nyilvántartás minden részére (tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, irattár) vonatkozik.

A nyilvánosságnak azonban korlátai is vannak. Pl. a honvédelmi, a rendészeti és a büntetés-végrehajtási célokra szolgáló, úgynevezett különleges rendeltetésű ingatlanok nyilvántartását megtekinteni, és arról adatot szolgáltatni csak az ingatlant kezelő szerv írásbeli megkeresésére lehet.

Ebben az esetben két álláspont áll egymással szemben: az egyik fontosnak tartja a nyilvánosságot, mert ennek ismerete a szerződés biztonságát és a jogbiztonságot, a másik álláspont képviselői a személyi adatok védelme alapján akár teljesen kizárnák a nyilvánosságot. Erre természetesen nincsen lehetőség.

Közhitelesség elve - Az ingatlan-nyilvántartás - ha a törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az ingatlan-nyilvántartás ezzel az ingatlan tulajdoni és használati viszonyainak védelmét, az ingatlanforgalom biztonságát, valamint a kapcsolódó hatósági feladatok ellátásának megalapozottságát szolgálja. Ebből az alapelvből következik, hogy a bejegyzett adatok, jogok és tények helyességét és a valósággal való egyezőségét az ellenkező bizonyításáig "vélelmezni" kell. A helyesség bizonyítása elsődlegesen nem a hatóság feladata. A bizonyítást annak kell kezdeményezni, aki kétségbe vonja, ill. támadja az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helyességét. A bizonyítási eljárás során természetesen a hatóságnak is van védekezési lehetősége a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok alapján. [5]

Jogok és tények vonatkozásában a közhitelesség elve azt jelenti, hogy vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jog (tény) azt illeti meg, aki a nyilvántartásban jogosultként szerepel, rajta kívül nincs más jogosult, és az ingatlant a bejegyzett korlátozásokon kívül más terhek nem terhelik. A feltüntetett jogok és tények bejegyzését az ellenkező bizonyítása esetén csak bírósági eljárásban lehet megváltoztatni. [2]

A hiteles tanúsítás mellett további igen lényeges kérdés kapcsolódik a közhitelesség elvéhez. A törvény az ellenkező bizonyításig vélelmezi annak a jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez. Azaz, ha az ingatlanra egy harmadik személy a nyilvántartás helyességében bízva, szerez jogot, a jogszerzés akkor is hatályos, ha a jog a korábban bejegyzett jogosultat valójában nem illette meg. Jóhiszemű az a szerző, aki körültekintően eljárva a szerződéskötés előtt megtekinti a nyilvántartást, és bizonyítani tudja, hogy nem volt tudomása az ingatlan-nyilvántartás és a valóságos állapot eltéréséről. Rosszhiszemű az a fél, akire nem állnak fenn a jóhiszemű szerző kritériumai. A nem visszterhes jóhiszemű (pl. megajándékozott) szerzőt nem illeti meg ez a kivételes jogi védelem. Mint a legtöbb szabály esetében, itt is akadnak kivételek, ilyennek kell tekinteni többek között a szerződésen alapuló jogszerzések közül azokat, amelyek nem ellenérték

fejében, hanem ingyenesen jönnek létre, s ilyennek kell tekinteni a nem szerződésen alapuló jogváltozásokat is.

Kivételek a közhitelesség elve alól akkor állnak fenn, ha azt jogszabály rendeli el: ha egy ingatlant egyszerre több vevőnek adnak el (visszterhes átruházás) a tulajdonjog azt illeti meg, aki elsőként lépett birtokba, akkor is, ha valamelyik másik vevő tulajdonjogát már bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Nem érvényesül a közhitelesség elve olyan jogilag jelentős tények esetében, amelyek akkor is fennállnak, ha nincsenek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A kérelemhez való kötöttség elve - Ennek az elvnek az az alapja, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás az ügyfélkérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, amely kérelemhez, vagy hatósági megkereséshez az előljáró földhivatal kötve van. Az ingatlan-nyilvántartásba tehát csak az a jog vagy tény kerülhet bejegyzésre, amelyet az ügyfél kérelmében, vagy a hatóság megkeresésében megjelöl. A kérelemhez kötöttség egyben korlát is, hiszen az eljárás megindulása és tartalma a kérelemtől is függ.

Mindenképpen fontos tudni, hogy ha valaki bead a földhivatalba egy több jogra vagy tényre vonatkozó okiratot, de a kérelmében csak egyet jelöl meg, a hivatal csak abban az egyben indíthat eljárást, és hozhat döntést. Még ennél is fontosabb, ha a beadott okiratokhoz nem kapcsolunk kérelmet, úgy az eljárás el sem indul. Ebben az esetben úgy tekintik, mintha az iratokat be sem adták volna, és ebben az esetben jogorvoslatnak nincsen helye, ami végzéssel vagy határozattal történő elutasításnál megilleti a kérelmezőt.

Az Inyvtv. 2006. január 1-jei változása óta a kérelmet csak a törvényben meghatározott formátumú nyomtatványon lehet érvényesen beadni.

A rangsor elvének lényegét a jogtudomány abban látja, hogy az egymást kizáró bejegyzések közül csak a későbbi hatályos, az egymással összeférő jogok közül pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit. (Pl. egész ingatlan tulajdonjoga egyidejűleg csak egy jogosultat illethet meg.) Az egymást kizáró bejegyzések közül az az erősebb, amelyik a rangsorban hátrább áll, vagyis amelyet később jegyzik be. Ilyen összeütközéskor a korábbi bejegyzések hatálytalannak tekinthetők. Az egymás mellett megférő bejegyzések (pl. jelzálogjog) közül az alacsonyabb rangsorú az erősebb a később

bejegyzettel szemben. Így a hitelezők a bejegyzések rangsora alapján követelhetnek kielégítést az ingatlanból a jelzálogjog érvényesítése során.

Ehhez arra van szükség, hogy a földhivatalhoz érkező beadványokat szigorúan érkezésük sorrendjében intézzék el. Az egyidejűleg érkező beadványok azonos rangsort kapnak. Ilyenkor a jogosultak megállapodnak, vagy bíróság állapítja meg a sorrendet. A rangsor biztosítása az ún. széljeggyel történik. A beadvány iktatószámát (rangsorát) a beérkezés napján feljegyezték a tulajdoni lap "szélére". Újabb beadvány érdemben nem intézhető el addig, amíg az előzőt jogerősen be nem jegyzik, vagy a kérelmet el nem utasítják.

Arra is van lehetőség, hogy jogsértés esetén a bíróság egy bejegyzés érvényesítését utólag, de az eredeti rangsorban rendeli el. Ez azzal a következménnyel járhat, hogy az össze nem férő későbbi bejegyzések érvénytelenné válnak.

Az okirat elve - A törvényesség és az ingatlanforgalom biztonságának szavatolása érdekében az ingatlan-nyilvántartásban adatot feltüntetni, jogokat, tényeket bejegyezni csak okirat alapján lehet. A nyilvántartás tartalmát csak bejegyzésre alkalmas és jogilag érvényes okirat alapján lehet megváltoztatni. Az okiratok alaki és érvényességi kritériumait a jogszabály tételesen meghatározza. Pl. egyértelműen azonosítható legyen az ingatlan, amelyre az okirat vonatkozik; csak a bejegyzett érdekeltek jogosultak az ingatlannal rendelkezni. Ezek az okiratok közokiratok vagy magánokiratok lehetnek.

Az okirati kényszer alapozza meg a közhitelességet, garanciális kérdés.

Nem deklarált alapelvek: a teljesség elve és a kötelező használat elve - Az ingatlan-nyilvántartásba az 1997. évi CXLI. törvény hozta be az egy helyen, összevontan megjelenített alapelveket. A korábbi szabályozásban jelen voltak olyan alapelvek is, amelyek a deklarált alapelvek közé nem kerültek be, de fontosságuk miatt megemlítenedőek. Ezek közé tartozik a teljesség elve, ami annyit jelent, hogy az ingatlan-nyilvántartás kiterjed valamennyi ingatlanra, függetlenül azok rendeltetésétől, valamint attól, hogy az ingatlan kinek a tulajdonában, kezelésében vagy használatában van.

A teljesség elve alól nincs kivétel. Az ingatlan-nyilvántartás még az ún. különleges rendeltetésű ingatlanokat is tartalmazza. A teljesség elve az ingatlan-nyilvántartás gazdasági

célját szolgálja. Csak teljes körű nyilvántartás alapján lehet készíteni megbízható statisztikai összesítéseket.

A kötelező használat eleve a közhitelesség elvének érvényesítését valósítja meg. Rászorítja a feleket az ingatlan-nyilvántartás igénybevételére. Ha az adatokat nem innen veszik, vagy nem kívánják az adásvétel után a szerződést bejelenteni, úgy kockáztatják a jogügylet hatályosulását, hiszen a bejegyzetlen szerződés alapján nem keletkezik tulajdonjog, s a jóhiszemű harmadik fél fellephet jogszerzőként az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben.

2 Jogorvoslat fogalma és jogrendszerben betöltött szerepe a magyar jogban

2.1 .A jogorvoslat fogalma, fogalmi elemei

A jogorvoslat – eljárásjogi értelemben – valamely sérelmes, vagy sérelmesnek vélt határozat megtámadása az ügyfél vagy az erre jogosult más személy részéről, azzal a céllal, hogy az arra feljogosított hatóság a határozatot bírálja felül és a jogsérelmet orvosolja.¹ A jogorvoslatot az kezdeményezheti, akiknek jogát vagy jogos érdekét a hatóság által meghozott határozat sérti. Ezek közé tartozik a polgári bíróság előtti eljárásban a fél, más hatósági eljárásban az ügyfél, továbbá az a személy, akire nézve a határozat rendelkezést tartalmaz. A jogorvoslati jogosultság alanyi jog, tehát a jogorvoslati eljárás megindítása vagy meg nem indítása csak az érintett személy elhatározásának függvénye lehet. Jogorvoslat hivatalból nem indítható. Az ilyen jellegű eljárás nem a jogorvoslatokhoz, hanem a hivatalból történő felülvizsgálat körébe tartozik. [3]

A jogorvoslat *alanya*, aki a sérelmes határozat orvoslását kéri. A jogorvoslat *címzettje* az a szerv, amelyik a törvény szerint jogosult arra, hogy a sérelmes határozatot orvosolja. A jogorvoslat tárgyában eljáró hatóság nem feltétlenül esik egybe azzal a hatósággal, ahol a jogorvoslati kérelmet be kell nyújtani. A jogorvoslat *tárgya* a hatósági (közigazgatási, bírósági stb.) határozat. A határozat fogalmát itt a lehető legtágabban kell értelmeznünk. A jogorvoslat szempontjából általában közömbös, hogy a megtámadott határozat érdemi döntést tartalmaz-e vagy csupán alaki jellegű. A jogorvoslattal nem csupán a határozat rendelkező része támadható meg, hanem annak indokolása is. A jogorvoslat *alapja* a határozat sérelmes volta. A sérelem egyaránt lehet jogsérelem vagy érdeksérelem. Jogsérelem alatt általában a „törvénynek nem megfelelő állapot”, tehát az anyagi jogi vagy eljárásjogi szabályok helytelen alkalmazása értendő. Ezek az objektív alapú jogsérelmek, szemben a szubjektív alapú jogsérelmekkel, amikor az érintett annak ellenére tartja magára nézve sérelmesnek az adott határozatot, hogy az a törvény előírásainak mindenben megfelel. A jogorvoslat célja a hatósági határozattal okozott jogsérelem orvoslása. Ehhez arra van

¹ Bacsó Ferenc: A perorvoslatok általános jellemzése In Polgári eljárásjog II. 1959. 475-477. o.

szükség, hogy a jogorvoslatra feljogosított hatóság felülbírálja a megtámadott határozatot, és a sérelmezett döntés hatálytalanításával vagy megváltoztatásával a joghátrányt kiküszöbölje. A jogorvoslat eredménye általában egy újabb hatósági határozat.

A jogorvoslati jogosultság az igazságszolgáltatással és a közigazgatással összefüggő legfontosabb alkotmányos, illetve emberi jogok közé tartozik. [4]. Az Alkotmány 57. § (5) bekezdése szerint: „A Magyar Köztársaságban a törvényekben meghatározottak szerint mindenki jogorvoslattal élhet az olyan bírói, államigazgatási vagy más hatósági döntés ellen, amely jogát vagy jogos érdekét sérti. A jogorvoslati jogot a – a jogviták ésszerű időn belüli elbírálásának érdekében, azzal arányosan – a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának szavazatával elfogadott korlátozhatja.”

2.2 . A jogorvoslatok osztályozása, jogorvoslati rendszerek

A jogorvoslatokat különböző szempontok alapján osztályozhatjuk. Ezek közül az egyik legfontosabb a jogerő és a megtámadhatóság viszonyára vonatkozik. Azokat a jogorvoslatokat, amelyekkel a jogerőre még nem emelkedett határozatokat lehet megtámadni rendes jogorvoslatoknak nevezzük, szemben a jogerős határozatok megtámadására szolgáló rendkívüli perorvoslatokkal. Az ún. vegyes jellegű jogorvoslatok mind a jogerős, mind a jogerőre nem emelkedett határozatokkal szemben igénybe vehetők. A *rendes és rendkívüli jogorvoslatok* nemcsak a jogerőhöz való viszonyukban különböznek egymástól. A rendes jogorvoslattal általában lehet egy sérelmes határozatot megtámadni, míg rendkívüli jogorvoslat alkalmazását meghatározott feltételek fennállásához köti. A rendes és rendkívüli jogorvoslatok aránya egy adott jogrendszeren belül nagyon fontos jogpolitikai kérdés. Mivel a rendkívüli jogorvoslatok a jogrendszer egyik alapintézményét, a jogerőt oldják fel, túlzott igénybevételük veszélyeztetheti a jogbiztonságot. Ugyanakkor el kell ismerni azoknak az érdekeknek a létjogosultságát is amelyek bizonyos esetekben szükségessé hetik a már jogerőre emelkedett hatósági határozatok utólagos korrekcióját.

A hatóság által elkövetett jogsérelem jellege vagy a feleket ért joghátrány mértéke nem teszi minden esetben szükségessé azt, hogy a jogorvoslati kérelmet magasabb szintű hatóság bírálja el. Ezért egy adott jogrendszerben mindig vannak olyan jogorvoslatok, amelyeknél a felülbírálat a megtámadott határozatot hozó hatóság végzi el, és olyanok

amelyekben felsőbb fokú hatóság jár el. Ennek megfelelően a jogorvoslatok lehetnek *fellebbviteli és nem fellebbviteli* jellegűek. A fellebbviteli jogorvoslatokon belül megkülönböztethetők az *átszármaztatható hatályú (devolutív) és nem átszármazató hatályú jogorvoslatok*. Az átszármaztató hatály azt jelenti, hogy az elsőfokú hatóság jogköre – részben vagy egészben – átszáll a másodfokon eljáró hatóságra, amely a jogsérelmet ebben a körben úgy orvosolja, hogy az elsőfokú hatóság helyett maga hozza meg a jogszabályoknak megfelelő határozatot. Nem átszármazató hatályú jogorvoslat esetén a másodfokú hatóság közvetlenül nem orvosolhatja a jogsérelmet, hanem csak arról dönthet, hogy az első fokon eljáró hatóság megsértette-e a jogszabályokat vagy sem. Az átszármaztató hatályú jogorvoslatok között további különbségtétel tehető aszerint, hogy a másodfokú hatóság teljes hatállyal vagy nem teljes hatállyal jár el. Az előbbi esetben a másodfokú hatóság mind a tényállás megállapítása, mind a jogszabályok alkalmazása szempontjából ugyanolyan jogkörben jár el, mint az elsőfokú hatóság. Nem teljes hatályú fellebbviteli jogorvoslat során a másodfokú hatóság jogköre korlátozott, a kötve van az első fokon eljáró hatóság által megállapított tényálláshoz, ennél fogva csak a jogszabályok alkalmazásával kapcsolatos sérelmeket orvosolhatja.

A jogorvoslatok csoportosíthatóak abból a szempontból is, hogy a határozat végrehajtására milyen hatást gyakorolnak. Ez alapján beszélhetünk a *halasztó hatályú és nem halasztó hatályú jogorvoslatokról*.

Egy adott jogrendszeren belül az igénybe vehető jogorvoslatok összességét jogorvoslati rendszernek nevezzük. A tágabb értelemben vett jogorvoslati rendszeren belül a legfontosabb kérdés az egyes jogorvoslatok egymáshoz való viszonya. A fellebbviteli rendszer jellegét egyfelől a jogorvoslati lehetőségek száma, másfelől a jogorvoslatot elbíró fellebbviteli hatóság felülbírási jogkörének terjedelme határozza meg. Aszerint, hogy az elsőfokú hatóság határozatát hányszor lehet rendes jogorvoslattal megtámadni, beszélhetünk egyfokú és kétfokú fellebbviteli rendszerről. A felülbírási terjedelme attól függ, hogy mennyiben háramlik át az elsőfokú hatóság jogköre a fellebbviteli hatóságra. A felülbírási terjedelme alapján különbség tehető reformatórius, revíziós és kasszációs fellebbviteli rendszer között.

A *reformatórius fellebbviteli rendszerben* a teljes átszármaztató hatályú fellebbvitel során az elsőfokú eljárás lényegében megismétlődik a másodfokú hatóság előtt. A tiszta

reformatórius rendszer előnye a fellebbviteli hatóság nagy mozgási szabadsága, hátránya, hogy az eljárás súlypontja megváltozik, és az elsőfokú eljárásról a fellebbviteli eljárásra tevődik át.

A *revíziós fellebbviteli rendszer* nem teljes átszármaztató hatályú, az elsőfokú hatóság jogköre csak részben háramlik át a fellebbviteli hatóságra. A határozat felülbírálása csak a jogkérdésre terjed ki, ténykérdések tekintetében a fellebbviteli hatóság kötve van az elsőfokú hatóság által megállapított tényálláshoz. Ha a fellebbviteli hatóság jogszabálysértést állapít meg, akkor a határozatot – a tényállás változatlanul hagyása mellett – megváltoztathatja. A tényállás megállapítása során elkövetett hibákat ugyanakkor csak a határozat hatályon kívül helyezésével orvosolhatja. A revíziós fellebbviteli rendszer előnye, hogy a fellebbviteli hatóságot mentesíti a tényállás felülvizsgálata alól. Másrészt ez a merevség nem teszi lehetővé, hogy a fellebbviteli szerv a tényállást helyesbítse.

Kasszációs fellebbviteli rendszerben az át nem származtató hatályú jogorvoslatok esetén fellebbviteli hatóság jogköre csak annak megállapítására terjed ki, hogy alsóbb hatóság eljárása, illetőleg határozata jogszabálysértő volt-e vagy sem. Ha a fellebbviteli hatóság a jogorvoslattal támadott eljárás szabálytalanságát vagy a határozat jogszerűtlenségét észleli, köteles a határozatot hatályon kívül helyezni és az alsóbb hatóságot új eljárásra utasítani. A tiszta kasszációs rendszer előnye, hogy a fellebbviteli hatóság munkáját csak a jogszabálysértésekre koncentrálja, és ennek révén magas fokú precizitásra tehet szert. Hátránya ugyanakkor, hogy a rendszer rendkívül merev, a fellebbviteli hatóság jogkörét igen erősen korlátozza.

A gyakorlatban fellebbviteli rendszereknek nem „tisztá” változatai, hanem az előnyös tulajdonságaikat ötvöző kombinációi fordulnak elő.

3 Közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról (Ket.) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló törvény (Inytv.) jogorvoslati rendszere

A Közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény (továbbiakban Ket.) a „Jogorvoslatok,” című fejezetében szabályozza azokat az eszközöket, amelyek azon közigazgatási határozatok orvoslására szolgálnak, amelyek valamilyen hibában szenvednek, illetve a felek sérelmesnek tartják. A jogorvoslatra vonatkozó rendelkezések az eljárási jog talán legfontosabb garanciális szabályai, amelyek egyrészt az ügyfelek védelmét szolgálják a közigazgatási szervek jogos érdekeiket, jogaikat sértő döntéseivel szemben, másrészt ezek a szabályok biztosítják a közigazgatási határozatok törvényességét, illetve, hogy a határozatokban a tárgyi jog által védett közérdek érvényesüljön.

A Ket. a jogorvoslati eljárásoknak három csoportját szabályozza: az ügyfél kérelme alapján lefolytatandó jogorvoslati eljárásokat, a hivatalból folytatott döntés-felülvizsgálati eljárásokat, valamint a mind kérelemre, mind hivatalból elvégezhető nem érdemi eljárásokat.

Az **ügyfél kérelmére** folytatott jogorvoslati eljárások:

- a) fellebbezési eljárás
- b) bírósági felülvizsgálat
- c) újrafelvételi eljárás
- d) méltányossági eljárás

c. és d. pontban említett jogbiztonsági okokból az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogorvoslati rendszerében nem alkalmazható.

A **hivatalból folytatott** döntés-felülvizsgálat

- a) döntés módosítása, visszavonása,
- b) felügyeleti eljárás
- c) eljárás az Alkotmánybíróság határozata alapján
- d) eljárás ügyészi óvás alapján.

Mind az ügyfél kérelmére, mind hivatalból alkalmazható, **nem érdemi** jogorvoslati módok:

- a) döntés kijavítása, kicserélése
- b) döntés kiegészítése.

3.1 A jogorvoslati fórumok, a felettes szervek körei

A közigazgatási jogban a jogorvoslati kérelmek elbírálásában, a határozatok törvényességének biztosításában kitüntetett szerepe van a döntést hozó szerv felügyeleti szervének. A felügyeleti szerv a törvény alapján olyan jogosultságokkal is rendelkezik, amelyek az eljárás törvényességét biztosítják.

A felügyeleti szervet a Ket. alapján az alábbi jogok illetik meg:

- a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervet az eljárás megindítására és lefolytatására utasíthatja abban az esetben, ha az eljárás hivatalból is lefolytatható;
- abban az esetben, ha a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező közigazgatási szerv mulaszt(hallgat) , eljárási kötelezettségének teljesítésére utasíthatja azt, illetőleg az utasítás eredménytelensége esetén más szervet jelölhet ki az eljárásra;
- dönt a kizárásról, és kijelöli az eljáró szervet vagy ügyintézőt, ha a kizáró ok az eljáró szervvel vagy annak vezetőjével szemben merül fel, illetőleg az eljáró szervnek nincsen más szakértelemmel rendelkező ügyintézője;
- amennyiben jogszabály ezt előírja, jóváhagyása szükséges a hatósági szerződésekhez;
- elbírálja a fellebbezést;
- hatáskörébe tartozik a felügyeleti eljárás lefolytatása: felügyelet címén megsemmisítheti, megváltoztathatja az alsóbb fokú szerv döntését;
- elbírálja az ügyészi óvást, ha az ügyész az óvást nála nyújtotta be, vagy ha a határozatot hozó szerv nem ért egyet az óvással .

A jogorvoslathoz való jog tényleges érvényesülése, a közigazgatáson belüli jogorvoslati fórumok pártatlanságának garantálása érdekében a Közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény meghatározza a fórumrendszer kialakításának elveit (Ket. 106.§).

Az elsőfokú hatáskört tehát úgy kell megállapítani, illetőleg a szervezeti rendszert úgy kell kialakítani, hogy a fellebbezés elbírálása az elsőfokú hatóságtól szervezetileg, illetve feladatkörét tekintve elkülönült szerv hatáskörébe tartozzon.

Államigazgatási hatósági ügyekben általános szabályként a fórumrendszer vertikális, a felügyeleti szerv jogainak gyakorlása az eljáró szerv irányító szervének a hatáskörébe tartozik. Abban az esetben, ha törvény vagy kormányrendelet államigazgatási ügy intézésére helyi önkormányzatok igazgatási szerveit, illetőleg nem közigazgatási feladat ellátására létrehozott szervet vagy valamely személyt jogosít fel, a felügyeleti szerv jogait államigazgatási szerv hatáskörébe utalja a törvény.

Ha államigazgatási szervek járnak el államigazgatási hatósági ügyekben, az államigazgatási szervezeti hierarchiában az eljáró szerv közvetlen irányító szerve gyakorolja a felügyeleti szerv jogait.(például: városi földhivatal-megyei földhivatal, környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi felügyelőség- Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Vízügyi Főfelügyelőség).

3.2 Jogerő a közigazgatási eljárásban

A jogbiztonság, mint a jogállam nélkülözhetetlen eleme, a közigazgatás működésével szemben azt a követelményt támasztja, hogy a közigazgatás döntései kiszámíthatóak legyenek. Ily módon az ügyfelek joggal bízhatnak abban, hogy a törvényben meghatározott jogorvoslati rend kimerítése után vagy meghatározott idő elteltével az adott döntés véglegessé válik, és a határozat alapján kialakult jogviszonyt már nem lehet megváltoztatni, a határozat hibás, jogsértő voltára hivatkozással a határozatból szerzett jogait nem lehet elvonni, kötelezettségeit terhesebbé tenni.

A jogbiztonságnak ez a követelménye szükségessé tette olyan jogintézmények kialakítását, amelyek garanciát nyújtanak az ügyfélnek arra, hogy az egy-egy határozatból származó jogai, kötelezettségei többé vitássá tehetők ne legyenek. Ezt biztosítja a jogerő intézménye, amely a perjogi jogerővel szemben itt korlátozottabban érvényesül.

A jogirodalomban a jogerőnek két formáját szokták megkülönböztetni. [1]

1) Alaki jogerőről a határozat megtámadhatatlansága esetén beszélünk. Az alaki jogerőt az eljárásjog szabályozza: korlátozza az ügyfél által igénybe vehető jogorvoslatokat,

illetőleg kizárja a jogorvoslati kérelem benyújtását. A Ket. rendelkezéseinek megfelelően az alaki jogerő akkor következik be, ha döntés rendes jogorvoslattal, fellebbezéssel többé nem támadható meg. Ebben az értelemben a határozat jogerős , ha

- az elsőfokú döntés ellen a fellebbezési határidőn belül nem fellebbeztek,
- a fellebbezést a törvény kizárja,
- a fellebbezésről lemondtak, vagy a fellebbezést visszavonták,
- a fellebbezés lehetőségét kimerítették

A Ket. a jogerő kérdését a döntés végrehajthatóságával összefüggésben szabályozza. Az ügyfelet a jogerős döntés jogosítja fel arra, hogy a döntésből származó jogait gyakorolhassa, és csak jogerős döntés alapján van arra mód, hogy a végrehajtást elrendeljék.

2) Anyagi jogerőn a döntés megváltoztathatatlanságát értjük, vagyis hogy a döntést többé sem közigazgatási szerv, sem a bíróság nem változtathatja meg, nem semmisítheti meg. Az ügyben azonos tényállás mellett, ugyanazon ügyfelek között többé eljárásnak nincsen helye a Ket. az anyagi jogerőről a döntések bírói felülvizsgálatával kapcsolatosan rendelkezik. A törvény szabálya alapján, ha a bíróság az ügy érdemében határoz, ugyanabban az ügyben azonos tényállás mellett közigazgatási szerv előtt új eljárásnak nincsen helye. Abban az esetben tehát, ha a bíróság a döntést helybenhagyta, megváltoztatta, vagy úgy semmisítette meg, hogy az ügyben új közigazgatási eljárás elrendelésére nem volt szükség, a jogerős bírói ítélet anyagi jogereje visszahat a közigazgatási döntésre, anyagi jogerőt kölcsönöz a közigazgatási döntésnek, véglegessé, megváltoztathatatlanná teszi azt. Azokban az ügyekben, amelyekben az ügyfél nem élt keresetindítási jogával, azaz, amelyek már a közigazgatási eljárás során lezárultak, az anyagi jogerő csak korlátozottan érvényesül. Az anyagi jogerő érvényesülését több anyagi és eljárás jogi rendelkezés is szűkíti. A jogerős és végrehajtható döntés törvénysértés esetén módosítás, visszavonás, illetőleg felügyeleti eljárás során hivatalból is felülvizsgálható. A már végrehajtott határozat módosításához , visszavonásához vezethet az újrafelvételi kérelem elbírálása is. Szűkíti az anyagi jogerő érvényesülését az ügyészi óvás időben határozatlan lehetősége is. A közigazgatási szervek hatósági határozatai tekintetében az anyagi jogerő beálltát kizárja az Alkotmány 35§ (4) bekezdésében a kormány számára biztosított aktus-felülvizsgálati jogkör, mely szerint a kormány az alárendelt szervek által hozott minden olyan határozatot vagy intézkedést megsemmisíthet, illetőleg megváltoztathat, amely törvénybe ütközik. A kormányt ez a

hatáskör csak az alárendelt államigazgatási szervek hatósági döntéseivel szemben illeti meg, önkormányzati szervek határozatainak felülvizsgálatára a kormány aktus-felülvizsgálati jogköre nem terjed ki.

Itt szeretnék megemlíteni a jogerővel összefüggésben egyéb jogintézményeket, amelyek szintén a jogbiztonságot hivatottak biztosítani. A bíróság által felül nem vizsgált döntések tekintetében is vannak a Ket.-nek olyan garanciális rendelkezései, amelyek azáltal, hogy útját állják a döntés megsemmisítésének, megváltoztatásának, az anyagi jogerőhöz hasonló helyzetet keletkeztetnek. E garanciális szabályrendszer kialakítása során a törvényhozó két jogállami követelménynek az egyensúlyát kívánta megteremteni. Az egyik ilyen követelmény a közigazgatási döntések törvényességének a követelménye, nevezetesen az, hogy ne maradhassanak hatályban olyan törvényt sértő döntések, amelyek a közérdeket, személyek jogos érdekeit, jogait sértik, és amelyek a későbbi eljárások ügyfelei számára hivatkozási alapul szolgálhatnak. A másik jogállami követelmény a jogbiztonság -a szerzett jogok védelmének, valamint a közigazgatás tevékenységének jogszerűségébe, kiszámíthatóságába vetett bizalom megőrzésének-követelménye. A jogbiztonság garanciarendszerének kialakítása során a jogalkotó figyelemmel volt a felülvizsgálat tárgyát képező döntés tartalmára, törvényt sértés súlyára, a döntés-felülvizsgálati eljárás alapjául szolgáló eljárást lefolytató szerv alkotmányos helyzetére. Ezek közül a garanciális intézmények közül a legfontosabb a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme. Nincsen helye:

- újrafelvételi eljárás során a határozat módosításának, visszavonásának,
- a döntés kiegészítésének,
- a döntés módosításának, visszavonásának,
- felügyeleti eljárás során a döntés megváltoztatásának, megsemmisítésének,
- ha az ügyész az óvást a határozat jogerőre emelkedésétől számított három éven túl nyújtotta be, a határozat ügyészi óvás alapján történő hatályon kívül helyezésének, megváltoztatásának

akkor, ha az jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokat sértene. [12]A Ket. tehát ezekben az esetekben a jogszerűtlen döntések orvoslását sem teszi lehetővé annak érdekében, hogy a jogsértés orvoslása a döntésből jóhiszeműen jogot szerző ügyfél számára kárt ne okozzon, ezért a jóhiszemű jogszerzésnek és a jog gyakorlásának együttesen kell megvalósulnia. Az

ügyfél jóhiszeműségét a jogszerzéskor vélelmezni kell. A közigazgatási szervnek kell bizonyítania azt, hogy az ügyfél a jogszerzéskor nem volt jóhiszemű. A Ket. nem határozza meg, mely esetekben minősül rosszhiszeműnek az ügyfél jogszerzése. A kialakult jogalkalmazói gyakorlat szerint rosszhiszeműnek tekintendő az ügyfél, ha

- a hatóságot tudatosan megtevesztette, az ügy érdemére vonatkozó jelentős tény vagy körülményt elhallgatott vagy valótlan adatot közölt,
- a döntés meghozatalakor tudta, hogy az törvénysértő,
- ha kényszer, fenyegetést alkalmazva jutott számára előnyös döntéshez,
- az eljáró szerv dolgozóját megvesztegette.

A jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme szempontjából a jog gyakorlása nincsen időtartamhoz kötve. A jogot gyakoroltnak kell tekinteni, már akkor is, ha az ügyfél akár csak utaló magatartást tett arra, hogy jogával élni kíván (például egy építési engedély alapján hozzákezdett az alapok kiásásához.)

A közigazgatási döntések megváltoztathatatlanságát úgy is biztosítja az eljárási törvény, hogy határidőhöz köti az egyes jogorvoslási módok alkalmazásának lehetőségét. Így például kimondja, hogy nincsen helye a döntés módosításának, visszavonásának, illetőleg kiegészítésének, ha a határozat közlésétől egy év eltelt. Ugyancsak a jogbiztonság védelmében a Ket. lehetőséget ad arra, hogy meghatározott ügyekben jogszabály kizárja a határozat hivatalból való felülvizsgálatának lehetőségét. Ha a döntés felülvizsgálata jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokat sértene, a határozat felülvizsgálatának lehetőségét jogszabály kizárja vagy a törvényben előírt határidő lejárt, nincsen helye a törvénysértő döntés felülvizsgálatának, a törvény a jogbiztonság érdekében elfogadja a jogsértő döntést is, érvényesülését nem akadályozza.

A Ket. ezen kívül szabályoz olyan tényállásokat, amelyek fennállása esetén módot ad a törvénysértés miatt a kasszáció, reformáció jogának gyakorlására az általánosan irányadó határidőkre és a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra tekintet nélkül. Ebbe a körbe tartoznak a semmis döntések. Semmis a döntés akkor, ha

- az eljáró hatóság joghatóság hiányában járt el,
- a határozatot a szakhatóság megkeresése nélkül vagy a szakhatóság jogszabályon alapuló állásfoglalásának figyelmen kívül hagyásával hozták meg

- a döntés tartalmát bűncselekmény befolyásolta, feltéve, hogy a bűncselekmény elkövetését jogerős ítélet állapította meg vagy az ilyen ítélet meghozatalát nem a bizonyítottság hiánya zárta ki,
- a döntést hozó testületi szerv nem volt határozatképes vagy nem volt meg az érvényes döntéshez szükséges szavazati arány,
- az eljáró szerv olyan ügyben döntött, amelyben bíróság már érdemi döntést hozott,
- a bíróság az ügyben hozott döntést megsemmisítette, és új eljárást rendelt, és az új eljárásban hozott közigazgatási döntés a bíróság határozatának rendelkező részével vagy indokolásával ellentétes,
- törvény további semmisségi okokat állapít meg.

A törvény által semmisségi okká minősített súlyos törvénysértés esetén a döntést a jogerőre emelkedéstől számított három éven belül a jogorvoslati eljárások során minden korlátozás nélkül meg kell semmisíteni. Semmis határozatok esetén a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme csak a döntés jogerőre emelkedését követő három év elteltével áll be. Ha a semmisségi ok a kötelezettséget megállapító döntés tekintetében áll fenn, nincsen helye a döntés megsemmisítésének akkor, ha a döntés jogerőre emelkedésétől, illetve ha a teljesítési határidő lejártától számított öt év eltelt. Ez utóbbi szabály alól kivételt képeznek azok a döntések, amelyek azért minősülnek semmisnek, mert bűncselekmény befolyásolta a tartalmukat; az ilyen döntések –ha a megsemmisítés jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot nem sért- időbeli korlátozás nélkül megsemmisíthetők.

Hasonlóan alakul a törvényesség és a jogbiztonság garanciarendszere ügyészi óvás esetén. Abban az esetben, ha az ügyész a megtámadott határozat közlésétől számított három éven belül nyújtja be az óvást, a törvénysértő határozat minden korlátozás nélkül megsemmisíthető, megváltoztatható. A három éven túl benyújtott óvás alapján az óvást elbíráló szerv nem hozhat olyan határozatot, amely jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. A törvény a megtámadott határozat súlyosításának tilalmát írja elő akkor, ha az ügyész a határozat jogerőre emelkedésétől vagy a teljesítési határidő leteltétől számított öt éven túl óv. [9]

Az Alkotmánybíróság határozata alapján folytatott felügyeleti eljárásban, mivel az alkalmazott jogszabály alkotmányellenes, maga a döntés is alkotmányellenessé vált, a

felügyeleti szerv felülvizsgálati jogkörét sem a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme, sem határidő nem korlátozza.

3.3 . Az ügyfél számára biztosított jogorvoslatok

Amint már korábban arra utaltam, a jogorvoslati eljárások első csoportjába az ügyfél kérelmére folytatott jogorvoslati eljárások tartoznak. Ezek az eljárások az ügyfél számára az Alkotmányban biztosított jogorvoslathoz való jog érvényesítését biztosítják a közigazgatási eljárásban. Közös jellemzőjük, hogy az ügyfélnek alanyi joga van arra, hogy jogorvoslati kérelmét-, ha az a törvényben előírt feltételeknek megfelel- az arra jogosult hatóság érdemben elbírálja, és a megtámadott határozatnak az eredményét akkor is döntésbe foglalja, ha a jogorvoslati kérelemben foglaltaknak nem ad helyt. Az ügyfél jogorvoslathoz való joga nem korlátlan. Az ügyfél rendelkezésére álló jogorvoslatok rendje a jogorvoslati kérelem tárgyát, benyújtásának határidejét, valamint az elbírálásukra jogosult fórumok körét tekintve kötött. [11]

3.4 Az Inytv. és a Ket. viszonya

A közigazgatási jog általszabályozott életviszonyok sokrétűségére és az ehhez szükséges speciális szabályozások szükségességére figyelemmel lehetetlen egyetlen átfogó anyagi jogi kódexben szabályozni a közigazgatási tevékenységeket. A közigazgatási jog normarendszere és szabályozási szintje alapvetően eltér más jogágakétól, így mindenekelőtt a polgári és a büntetőjog körében megszokottól. Az utóbbi jogágak körében viszonylag korán kialakultak az átfogó jellegű anyagi jogi kódexek, illetőleg sor került az eljárási szabályok egyetlen törvényben való összefoglalására. Ezzel szemben a közigazgatási jogban mindmáig nem jöttek létre az anyagi jog egészére kiterjedő kódexek, s az eljárási szabályokat illetően is sokáig az „ahány eljárásfajta - annyiféle szabály” elve érvényesült. Ebből eredően a törvények mellett jelentős szerepet tölt be a különböző szintű rendeleti jogalkotás is, s elég általános, hogy egy-egy jogszabály mind anyagi, mind eljárásjogi rendelkezéseket magában foglal.

A Ket. ennek megfelelően a közigazgatási eljárás alapelveit és alapvető szabályait tartalmazza. Az egyes speciális jogterületekre vonatkozó anyagi jogi szabályozások is tartalmazzák a dolog természeténél fogva az adott jogterület sajátosságaira figyelemmel kialakított eljárásjogi szabályokat. Magyarországon az 1957. évi IV. törvény (Áe.) egy „rugalmasan elsődleges” szabályozási módot vezetett be. Ennek az a lényege, hogy a törvény túlnyomórészt olyan rendelkezéseket foglalt magába, amelyek minden ügykategóriára nézve irányadók, azaz amelyektől a különös eljárási szabályok nem térhetnek el. Ugyanakkor a törvény két vonatkozásban is rugalmasságot tanúsított. Saját tárgyi hatályának megállapításánál az eljárás fajtákat három kategóriába sorolta. Az első kategóriába tartozó eljárásokat eleve kivette saját hatálya alól. A második kategóriába sorolt eljárásokra ugyan elvileg kiterjedt a törvény hatálya, ám rendelkezéseit csak akkor kellett alkalmazni, „ha jogszabály másként nem rendelkezik”. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy akár miniszteri rendelet is „félreteheti” a törvény bármelyik rendelkezését. Végül a harmadik kategóriába tartozott az összes többi eljárásfajta, azaz az eljárásfajták túlnyomó többsége.

Összességében tehát a törvény - amellett, hogy garanciális szabályokat állapított meg - bőséges mozgásteret biztosított a különös eljárási szabályok számára ahhoz, hogy azok megfelelően érvényre juttathassák a különböző közigazgatási eljárásfajták sajátosságait.

A Ket. alapvetően fenntartotta az 1957-ben bevezetett szabályozási modellt. A korábban hatályos rendelkezésekkel szemben a Ket. az ingatlan-nyilvántartási eljárást kiveszi a privilegizált eljárások közül. Így a Ket. hatálybalépését követően az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok a Ket.-től csak annyiban térhetnek majd el, amennyiben ezt a Ket. lehetővé teszi, illetve ahhoz képest a Ket. szabályaival nem ellentétes, kiegészítő jellegű rendelkezéseket tartalmazhatnak. Élve például a Ket. 29. § (3) bekezdésében foglalt lehetőséggel a törvény - főszabályként - mentesíti a földhivatalokat az eljárás megindításáról szóló értesítés kötelezettségének alól. Ennek indoka, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás csak az ügyfél kérelmére, vagy hatósági megkeresésére indulhat. Kivételt képez ez alól az az eset, amikor a tulajdonjogot érintő dokumentumot nyújtanak be. Az ingatlan nyilvántartási eljárásra tehát az Inyvtv-ben foglalt speciális rendelkezések figyelembevételével a Ket. szabályai alkalmazandóak. Ezen elv alapján összevethető a Ket. és az Inyvtv. jogorvoslati rendszere.

3.4.1 Az Inytv. Jogorvoslati rendszere

A jogorvoslat intézménye a törvényes rendet és jogbiztonságot szolgáló eljárási lehetőség. Más jogi eljárási rendszerekhez (önkormányzat, bíróság) hasonlóan az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is biztosítani kell a bejegyzést terhelő hibák kijavításának, a jogok és jogilag jelentős tényeket érintő sérelmek orvoslásának lehetőségét.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott határozatok jogorvoslati rendszere

- a határozatok kijavíthatása, kiegészítése,
- a határozatok módosítása, visszavonása (korlátozásokkal)
- adatok bejegyzése estén felügyeleti intézkedés
- a fellebbezés
- bírósági jogorvoslati kérelem
- törlési és kiigazítási perek
- perfeljegyzés

A körzeti földhivatal határozata ellen az érdekelt a kézbesítéstől számított 30 napon belül fellebbezhet. A megyei földhivatalnak címzett fellebbezést az elsőfokú határozatot hozó körzeti földhivatalnál kell benyújtani. Ha a fellebbezéssel egyidejűleg pótolják az elutasítást indokoltta tevő hiányokat, a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak kell tekinteni. Minden más esetben a fellebbezést az előzmények csatolásával és véleményes javaslattal másodfokú elbírálásra 8 napon belül fel kell terjeszteni a megyei földhivatalhoz.

A körzeti földhivatal a felettes szerv vagy bíróság által el nem bírált határozatát

- kijavíthatja,
- kiegészítheti,
- módosíthatja,
- visszavonhatja.

Kijavításnak van helye a határozatban történt névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás, megjelölés esetén.

Kiegészítésre kerülhet sor, ha a határozat a beadvány valamelyik részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban vagy a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos.

Ha a földhivatal hivatalból vagy beadvány alapján megállapítja, hogy határozata jogszabályt sért, és azt felettes szerv, illetve bíróság még nem bírálta el, a határozat jogszabálysértő részeit újabb határozattal módosíthatja, vagy az egész határozatot visszavonhatja.

A földhivatal a jogok bejegyzése és a tények feljegyzése tárgyában hozott határozatát nem vonhatja vissza és nem is módosíthatja. A törvény kizárólag a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmet elutasító határozat utólagos módosítását teszi lehetővé.

Ha kijavíthatásra, kiegészítésre, módosításra vagy visszavonásra kerül sor, akkor a határozat, feljegyzés, átvezetés, bejegyzés esetén a földhivatal erről újabb határozatot, végzés esetén újabb végzést hoz, amelyet kézbesít a kérelmezőnek, valamint mindazoknak, akik az eredeti határozatot vagy végzést megkapták.

3.4.2 A Ket. és az Inytv. által biztosított egyes jogorvoslati eszközök

3.4.2.1 Fellebbezés

A fellebbezés a közigazgatási szervezeten belüli, fellebbviteli jellegű rendes jogorvoslati eszköz. A fellebbezés elbírálásra a döntést hozó szerv felügyeleti szerve jogosult, a fellebbezéssel a döntés felülvizsgálata nem kerül ki a közigazgatási szervezetből. Rendes jogorvoslati eszköz, mert általános szabályként minden elsőfokú határozat ellen igénybe vehető. Ezzel a határozatok elleni fellebbezés lehetőségét generális klauzulával határozza meg a törvény, azaz minden határozat ellen fellebbezésnek van helye, kivéve, ha maga a törvény a fellebbezést kizárja. A végzések elleni fellebbezési jogosultság általános szabályként járulékos jellegű, a végzések az érdemi határozat elleni fellebbezésben támadhatóak meg. Ez alól kivételt azok a végzések jelentenek, amelyek ellen az önálló fellebbezés lehetőségét a törvény kifejezetten megengedi. Fellebbezés esetén a jogorvoslati kérelemnek a döntés végrehajtására halasztó hatálya van, azaz, a határozatot addig nem lehet végrehajtani, amíg a felettes szerv a fellebbezést nem bírálta el. A fellebbezés elbírálására

jogosult másodfokú hatóságot megilleti a döntés teljes körű felülvizsgálatának a joga: a fellebbezést elbíráló a fellebbezés tartalmától függetlenül a döntés és az azt megelőző eljárás egészét felülvizsgálhatja és teljes aktus-felülvizsgálati jog illeti meg. Ennek megfelelően a másodfokú szerv feladata nemcsak a fellebbezésre jogosult jogainak, jogos érdekeinek védelme, hanem a tárgyi jog, a közérdek védelme is. A fellebbezés egyfokú, azaz a másodfokú döntés ellen további fellebbezéssel nem lehet élni.

A fellebbezés rendes jogorvoslati jellegéből következően a fellebbezés általános, ami azt jelenti, hogy a törvény által meghatározott körtől eltekintve minden elsőfokú döntés ellen helye van fellebbezésnek. A fellebbezés elsősorban az ügy érdemében hozott döntés hibájának orvoslására szolgál, ezért főszabályként az elsőfokú határozatok azok, amelyeket önálló fellebbezéssel meg lehet támadni.

Az alábbi határozatok ellen azonban nem nyújtható be fellebbezés:

- ha törvény az elsőfokú határozat bíróság előtti megtámadását teszi lehetővé,
- az ügyfelek részéről a közöttük létrejött egyezséget jóváhagyó határozat ellen,
- a méltányossági eljárásban hozott határozat ellen.

Az eljárás során hozott végzések esetében az általános szabály az, hogy azok a határozat ellen benyújtott fellebbezésben támadhatóak meg.

Azokban az esetekben azonban, amikor a hibás végzéssel okozott jog-, illetve érdeksérelem orvoslására a határozat ellen benyújtott fellebbezés valamely okból nem nyújt biztosítékot(például a végzést követően a hatóság nem hoz határozatot) , a Ket. lehetőséget ad az alapeljárásban született végzések önálló fellebbezéssel való megtámadására. Ilyen önálló fellebbezéssel megtámadható végzések:

- a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasító végzés,
- az eljárást megszüntető végzés,
- az eljárást felfüggesztő végzés,
- eljárási bírságot megállapító végzés,
- eljárási költségek viselése tárgyában hozott döntések,
- az igazolási kérelmet elutasító végzés, ha az igazolási kérelmet a fellebbezési határidő elmulasztása miatt nyújtották be,
- azok a végzések, amelyek címzettje az eljárás egyéb résztvevője.

Ezen végzések ellen sem lehet fellebbezni akkor, ha a végzést olyan elsőfokú eljárásban hozták meg, amelyben a határozat elleni fellebbezést a törvény kizárja, illetőleg ha olyan eljárásban hozták meg, amelyben az eljáró hatóságnak nincsen felügyeleti szerve.

A fellebbezés alapvetően az ügyfél joga. Mindazok, akiket a Ket. 15.§-a alapján az ügyfél jogállása megillet, jogosultak arra, hogy a határozat ellen fellebbezést nyújtsanak be. Általában az ügyféli jogállással rendelkezők jogát, jogos érdekét érintik az önálló fellebbezéssel megtámadható végzések is, így azok többségének fellebbezéssel való megtámadása is az ügyfél joga. Fellebbezési jog illeti meg az eljárás egyéb résztvevőit is. A Ket. értelmező rendelkezése alapján az eljárás egyéb résztvevőinek körébe tartozik a tanú, a szakértő, a tolmács, a szemletárgy birtokosa, az ügyfél képviselője, illetőleg a hatósági közvetítő.

Az eljárás egyéb résztvevője saját jogán fellebbezéssel élhet:

- a határozat kifejezetten őt érintő rendelkezése ellen, amennyiben a határozat az eljárás egyéb résztvevőjére vonatkozó rendelkezést is tartalmaz(szakértői díj)
- a rá vonatkozó elsőfokú végzés ellen.

Az eljárás egyéb résztvevője által a határozat ellen benyújtott fellebbezés nem érintheti a határozat érdemi rendelkezéseit- azok ügyféli fellebbezés hiányában- jogerőre emelkednek.

A fellebbezés tehát az arra jogosult alanyi joga, így a fellebbezési jog jogosultja dönthet arról, hogy kíván e élni ezzel a lehetőséggel vagy sem. A fellebbezési jogról való lemondás lehetősége nyitva áll minden fellebbezéssel megtámadható döntés tekintetében a jogosult számára, mégis valójában az ügy érdemében hozott határozatok tekintetében van jelentősége. Az ügyfél számára jogot megállapító határozatok esetében az ügyfélnek érdeke fűződik ahhoz, hogy a határozat a fellebbezési határidő lejárta előtt jogerőssé és végrehajthatóvá váljon. Ezért a Ket. Szabályozza a fellebbezési jogról való lemondás intézményét. A fellebbezésről való lemondással a határozat a fellebbezési határidő előtt jogerőssé és végrehajthatóvá tehető. A fellebbezésről való lemondás köti a fellebbezési jog jogosultját, vagyis a lemondás nem vonható vissza, az ilyen nyilatkozatot tevő ügyfél többé nem fellebbezhet és bírósághoz sem fordulhat a döntés felülvizsgálata érdekében, ugyanis a bírói

felülvizsgálatnak feltétele a fellebbezés. A fellebbezés visszavonásának ugyanilyen jogkövetkezményei vannak.

A fellebbezés határidőhöz kötött jogorvoslat, így azt a jogszabályban meghatározott határidőn belül kell benyújtani. A Ket. a fellebbezési határidőre nézve szubszidiárius szabályt tartalmaz. Általános szabályként a fellebbezést a döntést közlésétől számított tizenöt napon belül lehet előterjeszteni, de törvény, kormányrendelet ettől eltérő rendelkezést is megállapíthat. A fellebbezési határidő nem jogvesztő jellegű, ha a fellebbezésre jogosult önhibáján kívül mulasztotta azt el, az igazolási kérelemre vonatkozó általános szabályok szerint az első fokon eljáró hatóságnál igazolási kérelemmel élhet. A fellebbezési határidő elmulasztása miatt benyújtott igazolási kérelemnek két, az általánostól eltérő vonása van:

- ha az eljáró hatóság az ügyfelek értesítésére és a határozat közlésére vonatkozó szabályokat betartotta, nincsen helye igazolási kérelemnek arra való hivatkozással, hogy az értesítés, illetőleg a határozat közlése nem postai kézbesítés útján történt,

- az igazolási kérelmet elutasító végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye.

A határidő elmulasztása esetén – ha mulasztását nem tudja igazolni – a fellebbezési jog jogosultja elveszíti a fellebbezéshez való jogát, és így bírósághoz sem fordulhat a határozat ellen.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében nincs lehetősége a főhivatalnak arra vonatkozóan, hogy az igazolási kérelmet mérlegelje.

A fellebbezést annál a hatóságnál kell benyújtani, amelyik a megtámadott döntést hozta. Nem lehet elkésztettség miatt elutasítani a fellebbezést, ha a jogosult a fellebbezési határidőn belül a másodfokú hatóságnál nyújtotta be a fellebbezését. A fellebbezésre a kérelemre vonatkozó általános szabályok az irányadók. A fellebbezést írásban kell benyújtani, de természetes személy a fellebbezését szóban is benyújthatja, és ebben az esetben jegyzőkönyvbe kell azt foglalni. Egyéb formai követelményt a törvény a fellebbezéssel kapcsolatosan nem állapít meg. A fellebbezési kérelem tartalmát tekintve is kötetlen. A fellebbezési jog gyakorlása nincsen meghatározott jogcímhez kötve, a fellebbezés jogosult bármely okra hivatkozva nyújthatja be a kérelmét. Közigazgatási döntés ellen fellebbezni lehet mind anyagi jogi, mind eljárásjogi jogsértésre, a döntés célszerűtlenségére, méltánytalan voltára hivatkozással. A fellebbezés alapjául szolgáló okokat indokolni sem kell. A fellebbezési kérelemre is irányadó a kérelem tartalom szerinti elbírálásnak elve. Ha az ügyfél a fellebbezési határidőn belül

olyan beadványt nyújt be a hatósághoz, amelyből kitűnik, hogy az elsőfokú hatóság döntését bármely okból sérelmesnek tartja, ezért annak felülvizsgálatát kéri, ezt a kérelmet fellebbezésnek kell tekinteni. A fellebbezésre jogosult az elsőfokú eljárás során előterjesztett tényállításokhoz nincsen kötve, új tények, bizonyítékok is felhozhatók.

A fellebbezés benyújtásának a döntés végrehajtására halasztó hatálya van. Addig, amíg a fellebbezést a másodfokú szerv el nem bírálja, a döntést nem lehet végrehajtani, végrehajtási eljárásnak nincsen helye, és a határozatból származó jogok sem gyakorolhatóak. A fellebbezés halasztó hatálya alól kivételt jelentenek azok az ügyek, amelyekben törvény a döntésnek a fellebbezésre tekintet nélküli végrehajtását lehetővé teszi, felhatalmazza az elsőfokú hatóságot arra, hogy a határozatnak a fellebbezésre tekintet nélküli, azonnali végrehajtását rendelje el.

A fellebbezés feltételesen devolutív hatályú jogorvoslati eszköz, ami annyit jelent, hogy a fellebbezést általános szabályként a határozatot hozó szerv felügyeleti szerve bírálja el, a fellebbezéssel a döntés joga átszáll a felettes szervre. Azért nevezik feltételes hatályú devolutív jogorvoslatnak, mert a törvény alapján mód van arra, hogy a döntést hozó szerv a nála benyújtott döntés alapján – ha a törvényi feltételek fennállnak – kijavítsa, kiegészítse, módosítsa, vagy visszavonja döntését. A módosításnak és a visszavonásnak ez a speciális esete, amely lehetőséget ad arra, hogy ha az elsőfokú hatóság a fellebbezés nyomán megállapítja, hogy törvényt sértő döntést hozott, saját hatáskörében orvosolja a jogsértést. A módosításnak, visszavonásnak ebben az esetben nemcsak jogsértő határozat módosítására, visszavonására kerülhet sor, hanem abban az esetben, ha az elsőfokú hatóság teljes mértékben helyt ad a fellebbezésnek és nincsen ellenérdekű ügyfél, úgy mód van arra, hogy az elsőfokú hatóság felülmérlegelje a saját döntését, és jogsértés hiányában is éljen a módosítás, visszavonás lehetőségével. Ha az első fokon eljáró szerv ily módon eleget tesz a fellebbezési kérelemben foglaltaknak, nem kerül sor a fellebbezés felterjesztésére. Minden más esetben az első fokon eljáró hatóságnak a fellebbezési idő leteltétől számított 8 napon belül köteles a fellebbezést felterjeszteni a felettes szervhez.

Mivel a fellebbezési jog az arra jogosult alanyi joga, ezért a másodfokú hatóság köteles a szabályosan benyújtott fellebbezést érdemben megvizsgálni és döntést hozni. Az érdemi vizsgálatot két esetben mellőzheti:

- ha a fellebbezést a fellebbezési határidőn túl nyújtották be, és a mulasztást a fellebbezésre jogosult nem igazolja, illetve a fellebbezési igazolás nem vezet eredményre,
- a fellebbezést nem az arra jogosult nyújtotta be.

Ezekben az esetekben a másodfokú hatóság a jogorvoslati kérelmet érdemi elbírálás nélkül, végzéssel elutasítja.

A másodfokú szerv hatásköre a fellebbezési eljárásban rendkívül széles. A fellebbezés elbírálása során nincsen kötve a fellebbezéshez. A felülvizsgálati jogköre kiterjed az elsőfokú döntésre és az alapeljárás egészére, függetlenül attól, hogy a döntésnek mely rendelkezése ellen és milyen okból nyújtották be a fellebbezést. Ennek megfelelően az elsőfokú döntésnek a fellebbezéssel nem érintett részei általános szabályként nem emelkednek jogerőre. A fellebbezési eljárásban a felettes szerv vizsgálhatja a határozat jogszerűségét, valamint vizsgálhatja azt is, hogy az elsőfokú szerv mérlegelési jogkörének gyakorlása során célszerűen, méltányosan döntött-e. A másodfokú szervet a fellebbezés során megilleti mind a kasszáció, megsemmisítés, mind a reformáció, megváltoztatás joga. A fellebbezés elbírálása során a következő határozatokat hozhatja:

- elutasítja a fellebbezést és helybenhagyja az elsőfokú hatóság döntését, ha az helytálló,
- megsemmisíti az elsőfokú döntést, ha az olyan hibában szenved, ami nem orvosolható(például hatáskör vagy illetékesség hiányában hozott döntés)
- megsemmisíti a döntést, és az elsőfokú szervet új eljárás lefolytatására utasítja, ha a döntés megalapozatlan, nem tisztázott a tényállás, és bizonyításra van szükség, vagy új ügyfél bevonása szükséges. Az új eljárásban a másodfokú hatóság a másodfokú hatóság döntése köti az elsőfokú hatóságot.
- részben vagy egészben megváltoztatja a döntést, ha a rendelkezésre álló adatok, illetőleg a fellebbezési eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként orvosolható a határozat hibája.

A reformatórius jog gyakorlása során megváltoztathatja a döntést mind az ügyfél javára, mind a hátrányára. Az ügyfél tehát a fellebbezés nyomán kerülhet hátrányosabb

helyzetbe is, mintha nem fellebbezett volna.. A másodfokú hatóság hatásköre a hibás határozat orvoslása során tehát a fellebbezéssel érintett ügyben ugyanolyan terjedelmű, mint az elsőfokú hatóság hatásköre. Felülvizsgálati jogkörének a hatáskör elvonás tilalma szab korlátot: csak abban az ügyben dönthet, amellyel kapcsolatban a fellebbezést benyújtotta, amely az elsőfokú eljárás tárgya volt. Megváltoztatási jogát gyakorolva az új ügyfél számára jogot, kötelezettséget nem állapíthat meg, továbbá új jogalapon álló jogot, kötelezettséget sem. A fellebbezés tehát nem csak a fellebbezésre jogosult jogait, jogos érdekeit hivatott védeni, hanem a jog által védett közérdek védelmének is eszköze.

A Ket. lehetőséget ad a másodfokú hatóság teljes felülvizsgálati jogkörének a korlátozására a részjogerő és súlyosítási tilalom szabályozására adott felhatalmazással. Törvény vagy kormányrendelet egyes ügyfajták tekintetében rendelkezhet úgy, hogy ha csak a döntés egyes rendelkezései ellen nyújtottak be fellebbezést, a döntés fellebbezéssel nem érintett részei jogerőre emelkednek ilyen esetet maga a Ket. is megállapít: abban az esetben , ha az eljárás egyéb résztvevője él fellebbezéssel a határozat ellen, ügyféli fellebbezés hiányában a fellebbezési határidő hiányában a határozatnak a fellebbezéssel nem érintett részei jogerőre emelkednek. Jogszabály kimondhatja továbbá, hogy a másodfokú szerv a mérlegelési jogkörben hozott elsőfokú döntésben megállapított kötelezettségnél súlyosabb kötelezettséget nem állapíthat meg.

A másodfokú hatóság a határozat ellen benyújtott fellebbezés elbírálásról határozatban, a végzés elleni fellebbezés elbírálásáról végzésben dönt.. a másodfokú döntést az első fokon eljáró szerv útján közölni kell a fellebbezővel , és mindazokkal , akikkel az első fokú határozatot közölték.

A fellebbezés az Inyvtv. Szabályai alapján is a legáltalánosabb rendes jogorvoslat. A körzeti földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított harminc napon belül a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni. Az az érdekelt, akinek a körzeti földhivatal döntését bármely okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított 15 napon belül terjeszthet elő fellebbezést. A fellebbezést a megyei földhivatal érdemi határozatának meghozataláig vissza lehet vonni. A körzeti földhivatal a fellebbezés alapján felülvizsgálja a döntését. Az első fokon eljáró földhivatalnak a fellebbezés után a következő feladatai vannak:

-meg kell vizsgálnia, hogy a fellebbezés szerinti tényállásban igaza van-e az ügyfélnek,

- ha igaza van, akkor a következő feladat, hogy megállapítja, hogy a kérelem szerint van-e lehetőség a kijavításra, kiegészítésre, ha ilyen jellegű hibára vonatkozik a fellebbezés, akkor annak orvoslása után a hivatal lezárja az ügyet. A vizsgálat eredményeként lehetősége van arra, hogy határozatát a fellebbezés érkezésétől számított 8 napon belül saját hatáskörben eljárva kijavítsa, kiegészítse, jogszabálysértő döntését módosítsa vagy visszavonja.

Elutasító döntés esetén, ha a fellebbezés benyújtásával egyidejűleg pótolják az alaphatározatban megjelölt hiányosságokat, a beadványt új eljárásra irányuló beadványnak kell tekinteni. Ha a körzeti földhivatalnak a saját hatáskörben történő intézkedésre lehetősége nincs, úgy a fellebbezést az ügy irataival (iratok, érintett ingatlan tulajdoni lapjának másolata, iratjegyzék) együtt fel kell terjesztenie a megyei földhivatalhoz elbírálás céljából. A fellebbezés tényét a tulajdoni lapra (III. oldal) is fel kell jegyezni.

A másodfokon eljáró megyei földhivatal a fellebbezéssel támadott elsőfokú határozatot

-helybenhagyja, ha a fellebbezési érveléssel nem ért egyet, ilyenkor a fellebbezést egyidejűleg elutasítja,

- megváltoztatja (részben vagy egészben), ha az jogszabálysértő, de nem olyan mértékben, hogy semmisnek kell tekinteni. Ebben az esetben az államigazgatási eljárás a másodfokú határozattal zárul. A változást a körzeti földhivatal bejegyzi, illetőleg feljegyzi a tulajdoni lapra,

-megsemmisíti és az elsőfokú földhivatal új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára utasíthatja, ha az elsőfokú eljárásban a tényállást nem kellően tisztázták, ezért a döntés megalapozatlan, továbbá ha az eljáró ügyintézővel szemben kizárási ok áll fenn.

A másodfokú földhivatali határozat ellen további fellebbezésnek nincs helye. A megyei földhivatalnak a fellebbezés felterjesztésétől számított 30 napon belül kell a fellebbezést elbírálnia.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban fellebbezés benyújtására jogosultnak kell tekinteni azokat, akikre nézve a beadvány elintézése sérelmes lehet. Így különösen:

- a kérelmezőt, az eljárást megindító szervet, az adatváltozást bejelentő személyt, továbbá azokat, akik ellen a bejegyzés megszerzést, terhelést, változást, törlést eredményez;
- ha nem azonos az eljárás megindítójával, azt akinek a javára valamely jogot, vagy akinek az ingatlanára vonatkozóan valamely tény feljegyeznek vagy adatváltozást átvezetnek.

Ha a fellebbezéssel megtámadott határozatot az illetékhivatalnak is kézbesítették, a fellebbezés tárgyában hozott megyei földhivatali határozatot a bejegyzésről, törlésről szóló határozattal együtt az illetékhivatal részére is meg kell küldeni.

3.4.2.2 Bíróági felülvizsgálat

A közigazgatás jogszerű működésének alapvető alkotmányos garanciája a közigazgatási határozatok bíróági felülvizsgálata. Ez az az ügyfél által igénybe vehető jogorvoslat, amely a közigazgatási rendszertől elkülönült, független bíróságokhoz telepíti át a jogorvoslati kérelem elbírálásának a jogát. Ebben az esetben tehát megvalósul a külső bírói kontroll. A közigazgatási határozat bíróság által történő felülvizsgálatára kétféle formában kerülhet sor:

- a) az egyik esetben az ügyfél kifejezett, a döntés bíróság felülvizsgálatára irányuló kérelmére indult az eljárás. Ez a kérelem jogorvoslati kérelem. A félnek ez a jogorvoslati kérelme tehát közigazgatási jogorvoslati eljárást indít el. A bíróság ezekben az ügyekben a polgári eljárási jogi szabályok szerint jár el. Részben a polgári perrendtartásról szóló törvény közigazgatási perekéről szóló fejezetét, részben pedig a ugyanezen törvény általános részének normái tartalmazza. A fél jogorvoslati kérelme alapján a bíróság a közigazgatási határozat közvetlen (direkt) felülvizsgálatára jogosult és köteles.
- b) Abban az esetben, ha a bíróság nem a fél jogorvoslati kérelme, hanem az előtte lévő ügy eldönthetlensége végett bocsátkozik a közigazgatási határozat felülvizsgálatára. Ilyenkor közvetett (indirekt) felülvizsgálatról van szó, amellyel kapcsolatban a felet nem illeti meg a jogorvoslati kérelem előterjesztésének a joga, de a bírói felülvizsgálat a fél számára jogorvoslást eredményezhet. Ezekben

az esetekben tehát nem a közigazgatási határozat az ügy tárgya, a határozatot hozó szerv általában nem is vesz részt a perben. Tipikusan ilyen eljárások az államigazgatási ügy feleinek egymás ellen indított perei (vadkárral kapcsolatos ügyek, birtokvédelem stb.) vagy az államigazgatási jogkörben okozott kárral kapcsolatos perek.

c)

Meg kell különböztetnünk, továbbá azokat az eseteket, amikor az eljárást valamely ügyfajtában közigazgatási szerv folytatja le, de az ügyben a döntési jogosultsága csak az eljárás bizonyos szakaszáig terjed, azon túl a döntés bírósági hatáskörbe tartozik. Ugyanez a helyzet abban az esetben is, amikor gyakorlati okból valamely jogvitás ügyben ellentétes érdekű ügyfelek között első fokon közigazgatási hatóság, a további fórumon pedig a bíróság határoz. Ilyenek például a birtokvédelmi ügyek. Ezekben az esetekben nem az ügyfélés a közigazgatási szerv között dönt a bíróság, hanem az ellentétes érdekű ügyfelek között. Ezért ezek az esetek nem sorolhatóak a közigazgatási határozat bíróság által történő felülvizsgálata egyik változatához sem.

A Ket. bírósági felülvizsgálat cím alatt szabályozza a közigazgatási döntések bíróság előtti közvetlen megtámadásának a lehetőségét. A főszabály a határozat megtámadásának általános feltételeiről rendelkezik. E szerint az ügyfél kérheti:

- a hatóság jogerős határozatának felülvizsgálatát,
- a határozat közlésétől számított 30 napon belül,
- jogszabálysértésre hivatkozással,
- közigazgatási ügyekben eljáró illetékes bíróságtól,
- a határozatot hozó hatóság elleni keresetindítással. (Ket. 109§ (1) bek.)

A keresetet az ügyfélen kívül a kérheti az eljárás egyéb résztvevője is, és törvény eltérő keresetindítási határidőt is megállapíthat. A keresetet jogszabálysértésre hivatkozással lehet előterjeszteni, a bíróság a kérelemhez kötve van, attól nem térhet el.

A Ket. egyes végzések esetében is lehetővé teszi a bírói felülvizsgálatot. Erre akkor van lehetőség, ha egyéb törvények a végzés ellen külön fellebbezési jogot biztosít , és az ügyfél a fellebbezési jogát már kimerítette, illetve a fellebbezéssel azért nem tudott élni, mert a megtámadható végzést hozó közigazgatási szervnek nincsen felügyeleti szerve, vagy a

törvény az ügyben az elsőfokú határozattal szemben kizárta a fellebbezést, és az elsőfokú határozat bírósági felülvizsgálatát tette lehetővé. (Ket. 109§ (2)bek.)

A keresetlevél benyújtása a döntés végrehajtására nincs automatikusan halasztó hatállyal, azonban az ügyfél a keresetlevélben kérheti a végrehajtás felfüggesztését. Ha a kérelem a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jut, a kérelem elbírálásig a végrehajtást nem lehet foganatosítani. A bíróság a végrehajtás felfüggesztése tárgyában végzéssel határoz, amely ellen fellebbezésnek van helye, ezért azt a bíróság indokolni köteles (2/2006. Közigazgatási jogegységi határozat). A végrehajtás felfüggesztésének hatálya kiterjed a határozaton alapuló jogok gyakorlására is. Vannak azonban kivételek, amikor a Ket. nem teszi lehetővé a végrehajtás felfüggesztését.

A közigazgatási ügyekben eljáró bíróság- az ügy érdemére ki nem ható eljárási szabálysértésének kivételével-jogszabálysértés megállapítása esetén a közigazgatási döntést hatályon kívül helyezi, és szükség esetén a hatóságot új eljárásra kötelezi. Törvény rendelkezhet úgy is, hogy meghatározott közigazgatási hatósági ügyben a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság a közigazgatási döntést megváltoztathatja. Ha a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság az ügy érdemében határozott, a hatóságnál ugyanabban az ügyben azonos tényállás mellett –a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság által elrendelt új eljárás kivételével-nincs helye új eljárásnak. A hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és határozathozatal során annak megfelelően köteles eljárni (Ket. 111§).

A bírósági jogorvoslati kérelem az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is rendkívüli jogorvoslat. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás törvényességét biztosító bírósági intézkedés közvetlenül a meghozott határozat felülvizsgálatára irányul. Ez a vizsgálat közigazgatási perben történik, a polgári perrendtartásnak a közigazgatási perre vonatkozó különleges eljárási szabályai szerint. Feltétele, hogy csak jogerős határozat ellen kérhető, és csak akkor, ha az eljárásban az ügyfél (jogosult) fellebbezési jogát kimerítette, vagy a fellebbezés kizárt. Ezzel az ingatlan-nyilvántartás közigazgatási perré alakul át, amelynek felperese az ügyfél, alperes pedig az a megyei földhivatal, amely a sérelmezett jogerős határozatot hozta.

A bírósági jogorvoslati kérelmet a megyei földhivatal által hozott határozat ellen lehet benyújtani a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül az eljáró körzeti földhivatalnál.

Az az érdekelt, akinek a megyei földhivatal határozatát bármely okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított 15 napon belül terjeszthet elő bírósági jogorvoslati kérelmet.

A bírósági jogorvoslati kérelem alapján a megyei földhivatal szintén intézkedhet saját hatáskörben. Ha erre nem lát lehetőséget, úgy a kérelmet és az iratokat 8 napon belül megküldi az illetékes bíróságnak. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat hiányosságai a bírósági eljárásban már nem pótolhatóak.

A jogorvoslati kérelem benyújtása tényének feljegyzését követően a kérelmet az ügyre vonatkozó iratokkal, valamint a tulajdoni lap másolatával együtt a beérkezéstől számított 3 napon belül a megyei földhivatalhoz fel kell terjeszteni. Ha a bírósági jogorvoslati kérelem az ingatlan határvonalát, illetőleg területét érinti, a kérelmet az érintett ingatlanok tulajdonosainak is meg kell küldeni, jogorvoslati kérelem benyújtása tényének az érintett tulajdoni lapokra történő bejegyzésével egyidejűleg.

A bíróság az iratokat a megyei földhivatal útján küldi a körzeti földhivatalnak.

A jogerős bírósági határozat alapján szükséges bejegyzés (feljegyzés) teljesítéséről a körzeti földhivatal végzést hoz, és az abban foglaltak bejegyzésével (feljegyzésével) egyidejűleg törli a bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényére vonatkozó feljegyzést. A körzeti földhivatal ezen végzése ellen nincs helye fellebbezésnek. A bíróság ítélete ellen fő szabályként fellebbezés nem terjeszthető elő, de felülvizsgálati kérelem nyújtható be a Legfelsőbb Bírósághoz. [10]

3.4.2.3 Újrafelvételi eljárás

Az újrafelvételi eljárás rendkívüli jogorvoslat, benyújtásának csak kivételes esetben, jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén van helye. Újrafelvételi kérelmet a közigazgatási szakban jogerőre emelkedett határozattal lezárt ügyben lehet benyújtani. Csak érdemi határozattal szemben nyújtható be, végzés ellen nem. Nem nyújtható be újrafelvételi

kérelem abban az esetben sem, ha a határozat felülvizsgálata bírósági folyamatban van, illetve a határozatot a bíróság felülbírálta.

Az újrafelvételi eljárás iránti kérelem benyújtására az ügyfél jogosult akkor, ha a határozat jogerőre emelkedését követően jutott tudomására olyan új tény, adat, bizonyíték, amely a határozat meghozatalakor már létezett, az eljárás során a hatóság nem bírálta el, elbírálása esetén az ügyfél számára kedvezőbb határozatot eredményezett volna. E feltételek együttes fennállása esetén lehet kérni a hatóságtól, hogy vizsgálja felül a határozatot és hozzon újat. Nem lehet újrafelvételi eljárást kezdeményezni akkor, ha az ügyfél számára kedvezőbb elbírálást eredményező új tény, bizonyíték a jogerős határozat meghozatalát követően keletkezett, illetve a jogi szabályozásban bekövetkezett változásra alapozva. Nincsen helye újrafelvételi eljárásnak abban az esetben sem, ha azt jogszabály kizárja.

Az újrafelvételi kérelem benyújtása határidőhöz kötött: az ügyfél a kérelem alapjául szolgáló új tény, adat, bizonyíték tudomására jutásától számított tizenöt napon belül jogosult újrafelvételi kérelem benyújtására. A határozat jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon túl nincsen helye kérelem benyújtásának. A törvény azonban hat hónapnál hosszabb, de három évet meg nem haladó jogvesztő határidőt állapít meg arra az esetre, amikor az újrafelvételi eljárás mások jogát, jogos érdekét, jogi helyzetét nem érinti. Az újrafelvételi kérelmet az első fokon eljáró hatóságnál kell kezdeményezni, az eljárás lefolytatására is ez a hatóság jogosult akkor is, ha az ügyben másodfokú határozat született. Az elsőfokú hatóság elutasítja az újrafelvételi kérelmet, ha az eljárás kezdeményezését a törvény kizárja, illetve ha a kérelem megalapozatlan, a megjelölt ok nem indokolja a határozat módosítását, visszavonását. Ha a hatóság helyt ad a kérelemnek, a határozatot módosítja vagy visszavonja, illetve új határozatot hozhat. Minden esetben tekintettel kell lenni a határozat esetleges végrehajtása során kialakult helyzet rendezésére.

A törvény az újrafelvételi eljárás során védelemben részesíti a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokat. Az újrafelvételi eljárás során hozott határozat jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot nem sérthet. Ez alól kivételt jelent az az eset, ha az utóbb ismertté vált tény, bizonyíték figyelembevételével a felülvizsgált határozat semmissége állapítható meg. Ha a hatóság azt állapítja meg, hogy a kérelem alapján a határozat módosítása vagy visszavonása várható, a hatóság hivatalból köteles felfüggeszteni a határozat végrehajtását. Az újrafelvételi

eljárásban hozott határozott határozat ellen jogorvoslatnak, fellebbezésnek, vagy bírósági felülvizsgálatnak van helye.

Az Inyvtv. hatályos szövege alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs helye újrafelvételi és méltányossági eljárásnak. Tekintettel arra, hogy az a jogbiztonságot sértene, ezáltal az ingatlan-nyilvántartás alapelvei csorbulnának, mely ahhoz vezethetne, hogy az emberek nem tudnának bízni ebben a rendszerben, s a jogállamba vetett hitük is sérülne. Véleményem szerint egy tulajdonjog bejegyzésről, jelzálogjog bejegyzésről, végrehajtási jog bejegyzésről rendelkező határozat megtámadása méltányossági okokra hivatkozva nem szabad, hogy megtámadható legyen.

3.4.2.4 Méltányossági eljárás

A méltányossági eljárás kezdeményezése az ügyfél joga. Kérelmében a jogerős határozat felülvizsgálatát kérheti, ha a jogerős határozatot követően a helyzetében, körülményében olyan változás következne be, amelynek következtében a határozat végrehajtása számára méltánytalanul súlyos hátrányt okoz, és a végrehajtási eljárásban méltányosság gyakorlására nincsen mód. [Ket. 113§ (1)]

A határozat méltányosságból való módosítására vagy visszavonására csak kivételesen és a következő együttes feltételek fennállása esetén kerülhet sor:

- a) az eljáró hatóság hatáskörét megállapító jogszabály ezt nem zárja ki,
 - b) az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél vagy az ellenérdekű ügyfél hozzájárul a határozatnak a kérelem szerinti módosításához,
 - d) a módosítás vagy visszavonás nem sért közérdeket,
- a határozat jogerőre emelkedése óta egy év , vagy ha a jogerős határozatban megállapított teljesítési határidő egy évnél hosszabb, a teljesítési határidő még nem telt el [Ket. 113§ (2)]. A határozat jogerőre emelkedését követő jogszabályváltozás nem ad alapot méltányossági kérelem benyújtására. A méltányossági kérelmet a jogerős határozatot hozó szerv bírálja el. Abban az esetben, ha a kérelmet megalapozottnak tekinti, a határozatot módosíthatja, visszavonhatja a feltételek együttes fennállása esetén. A méltányossági eljárásban hozott határozat ellen nincsen helye jogorvoslatnak.

A korábbi jogszabályban nem szerepelt ezek külön szabályozása. A tapasztalatok szerint főleg a méltányosság iránti kérelmek voltak gyakoriak, illetve ezekkel keresik fel még most is többen a hivatalokat. Az így elintézni kért ügyek bizonyos százalékát az ún. különleges eljárások keretében meg lehet oldani, a többinél viszont el kell utasítani a kérelmet.

Az Inyvtv. hatályos szövege alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs helye újrafelvételi és méltányossági eljárásnak.

3.4.2.5 Jogorvoslat hivatalból

A jogorvoslati fejezet második része a hivatalból lefolytatható döntés-felülvizsgálati eljárásokat szabályozza. Mivel a közigazgatási hatósági tevékenység rendeltetése a jog által védett közérdek érvényesítése, ezért ez megkívánja, hogy a jogsértő határozat akkor is orvosolva legyen, ha az az ügyfél számára kedvező, érdekeit nem sérti, ezért neki nem áll érdekében, hogy jogorvoslati kérelmet nyújtson be ellene. Ezt a célt szolgálják a döntés-felülvizsgálati eljárások. Ebbe a csoportba tartozik:

- döntés módosítása vagy visszavonása,
- felügyeleti eljárás.

E két eljárás egymással rokon, azonban a fő különbség közöttük az, hogy míg a módosításra, visszavonásra maga a döntést hozó szerv jogosult, addig a felügyeleti eljárás lefolytatására a felügyeleti szerv. Mindkettő intézmény rendeltetése a tárgyi jog, vagyis a közérdek védelme. Ezekben az eljárásokban a döntést-hozó szerv hivatalból jár el, azaz a jogorvoslat szempontjából nincsen jelentősége, hogy az adott szerv miként szerez tudomást a jogsértő döntésről. Módosítás és visszavonás, valamint felügyeleti eljárás során mind a határozatok, mind a végzések felülvizsgálatának helye van. Tekintettel arra, hogy ezek a jogorvoslási módok alapvetően jogerős döntések felülvizsgálatára irányulnak, a jogbiztonság védelme érdekében a törvény erőteljesen korlátozza ezen módok alkalmazását.

3.4.2.5.1 *Jogorvoslat saját hatáskörben, azaz a döntés módosítása vagy visszavonása*

A módosítás, visszavonás a jogorvoslásnak az a módja, amellyel a döntést hozó hatóság a saját döntésének a hibáit orvosolja. A visszavonás a megsemmisítéssel, a módosítás a megváltoztatással azonos tartalmú döntést jelent. Ez a jogkör mind az első fokon, mind a másodfokon eljáró közigazgatási szervet megilleti. Az eljáró szerv csak abban az esetben élhet a módosítás, visszavonás lehetőségével, ha a döntés jogszabálysértő. Ha a jogszabálysértés megállapítható, akkor a módosításra, visszavonásra csak egy alkalommal van lehetőség. Nincsen helye a döntés módosításának, visszavonásának:

- ha a döntést felettes szerv vagy bíróság felülvizsgálta,
- ha jogszabály a módosítást, visszavonást kizárja vagy feltételhez köti, és a feltétel nem következett be.
- ha a döntés módosítása, visszavonása jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene,
- a döntés közlésétől számított egy év eltelt.

A döntés módosításáról, visszavonásáról rendelkező határozatot jogorvoslattal meg lehet támadni.

A körzeti földhivatal a felettes szerv vagy bíróság által el nem bírált határozatát

- kijavíthatja,
- kiegészítheti,
- módosíthatja,
- visszavonhatja.

Kijavításnak van helye a határozatban történt névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás, megjelölés esetén.

Kiegészítésre kerülhet sor, ha a határozat a beadvány valamelyik részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban vagy a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos.

Ha a földhivatal hivatalból vagy beadvány alapján megállapítja, hogy határozata jogszabályt sért, és azt felettes szerv, illetve bíróság még nem bírálta el, a határozat jogszabálysértő részeit újabb határozattal módosíthatja, vagy az egész határozatot visszavonhatja.

A földhivatal a jogok bejegyzése és a tények feljegyzése tárgyában hozott határozatát nem vonhatja vissza és nem is módosíthatja. A törvény kizárólag a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmet elutasító határozat utólagos módosítását teszi lehetővé.

Ha kijavíthatásra, kiegészítésre, módosításra vagy visszavonásra kerül sor, akkor a határozat, feljegyzés, átvezetés, bejegyzés esetén a földhivatal erről újabb határozatot, végzés esetén újabb végzést hoz, amelyet kézbesít a kérelmezőnek, valamint mindazoknak, akik az eredeti határozatot vagy végzést megkapták.

3.4.2.5.2 Felügyeleti eljárás

A felügyeleti eljárás keretében a felügyeleti szerv hivatalból vizsgálhatja az alsóbb szintű hatóság eljárásának és az eljárás során hozott határozatainak, végzéseinek törvényességét. Abban az esetben, ha törvénysértést észlel, megteszi a szükséges intézkedést a jogszabályt sértő mulasztás felszámolására, valamint gyakorolja felügyeleti jogkörét. A jogszabályt sértő döntést megváltoztathatja vagy megsemmisítheti, és szükség esetén az ügyben eljáró hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezheti. A felügyeleti eljárás keretében a felügyeleti szerv jogerős döntésének felülvizsgálatára jogosult, ezért a felügyelet jogcímén gyakorolt aktus-felülvizsgálat korlátozott. Felügyeleti eljárás keretében nem lehet a döntést megsemmisíteni, megváltoztatni az alábbi esetekben:

- ha azt a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság érdemben elbírálta,
- ha jogszabály kizárja vagy feltételhez köti, és a feltétel nem következett be,
- ha a döntés megsemmisítése, megváltoztatása jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene,
- ha a kötelezettséget megállapító döntés jogerőre emelkedésétől, illetve a teljesítési határidő lejártától számított öt év eltelt. [Ket. 115§ (4)]
- A felügyeleti intézkedés az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogorvoslati rendszerében is meglévő rendkívüli jogorvoslat. Az Inytv. ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartással és a jogbiztonsággal kapcsolatos speciális követelményekre figyelemmel bizonyos határozatokkal szemben kifejezetten kizárja a felügyeleti intézkedés lehetőségét. Az Inytv. szerint nincs helye felügyeleti jogkör gyakorlásának a beadványok rangsorának

megváltoztatásáról és az eljárás felfüggesztéséről döntő, a jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve ezek törlése iránti eljárás során hozott, a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos változás vezetésére irányuló eljárás engedélyezése tárgyában hozott és a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer igénybevétele iránti kérelem tárgyában hozott határozatokkal szemben.

3.4.2.5.3 A határozat felülvizsgálata az Alkotmánybíróság határozata alapján

A Ket. elkülönült aktus-felülvizsgálati eszközként szabályozza, de lényegében a felügyeleti eljárás egyik sajátos fajtája az, amikor az Alkotmánybíróság határozata alapján dönt a felügyeleti szerv a határozat megsemmisítéséről, megváltoztatásáról. Erre akkor kerül sor, ha az Alkotmánybíróság egy, a bíróság által felül nem vizsgált, jogerős közigazgatási határozat ellen az ügyfél által benyújtott alkotmányjogi panasz alapján megállapítja, hogy az ügyben alkalmazott jogszabály vagy annak valamely értelmezése alkotmányellenes, és megtiltja az alkotmányellenes jogszabálynak a konkrét ügyben való alkalmazását. A felügyeleti szerv ebben az esetben az Alkotmánybíróság határozatának részére történő kézbesítésétől számított harminc napon belül dönt a határozat felülvizsgálatáról. Ebben az esetben a határozat határidő nélkül, a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra tekintet nélkül megsemmisíthető és megváltoztatható [Ket 117§]. E jogorvoslati formát illetően a Ket. még rendelkezik arra az esetre nézve is, amikor az alkotmánybírósági határozat által érintett közigazgatási hatósági határozat tekintetében nincsen felügyeleti szerv. Emiatt azonban a panaszost semmilyen hátrány nem érheti. Ennél fogva az ilyen esetekben –feltéve, hogy a jogerős közigazgatási határozat felülvizsgálatát a bíróságtól nem kérték- a határozat bírósági felülvizsgálatát lehetővé tevő perindítási határidő ismételten, mégpedig az alkotmánybírósági határozat kihirdetésétől számított harminc napra nyitva áll az ügyfél számára [Ket. 117§ (5)].

3.4.2.5.4 Ügyészi óvás

Ugyancsak a közigazgatási határozatok törvényességének biztosítása a célja az eljárásban az ügyész óvás. Az ügyész törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva, ha törvényességi panasz alapján vagy hivatalból azt tapasztalja, hogy az eljáró szerv mulasztást követ el, törvényt sértő gyakorlatot folytat, vagy a jogerős, illetőleg végrehajtható határozat törvényt sért, akkor arra jogosult, hogy indítványozza a határozatot hozó szervnél vagy annak felettes szervénél a jogsértés megszüntetését. Ezen intézményt a Ket. és az ügyészségről szóló 1972. évi V. törvény szabályozza. A Ket. tartalmazza az ügyészt a közigazgatási eljárásokban megillető eszközöket, szabályozza az óvás, felszólalás, figyelmeztetés alkalmazásának alapvető feltételeit. Az ügyészt megillető jogosítványok részletes szabályozását az ügyészségről szóló törvény tartalmazza.

Az ügyészt a hatósági eljárás során az alábbi jogosítványok illetik meg:

- óvást nyújthat be abban az esetben, ha a bíróság által felül nem vizsgált jogerős, illetve végrehajtható közigazgatási határozat törvényt sértő,
- felszólalással élhet törvényt sértő gyakorlatban vagy mulasztásban megnyilvánuló törvényt sértés érdekében,
- figyelmeztetést nyújthat be a jövőbeni törvényt sértés veszélye esetén, a törvényt sértés megelőzése céljából,
- keresettel fordulhat a bírósághoz, ha az óvását a közigazgatási szerv elutasítja.

Az ügyész az óvást a törvényt sértő határozatot hozó szervnél, vagy annak felettes szervénél nyújthatja be. Ha a határozatot hozó szervnél nyújtja be, az köteles nyolc napon belül az óvás tárgyában dönteni. Ha egyetért az óvással, módosítja vagy visszavonja a határozatát. Ha nem, az óvást köteles az ügy összes iratával és észrevételével együtt felterjeszteni a felügyeleti szervhez. Abban az esetben, ha jogszabály feljogosítja az ügyészt arra, hogy a határozatot a bíróság előtt támadja meg, a megtámadott határozatot hozó szerv az óvást érdemben bírálja el, ha azzal nem ért egyet, azt elutasíthatja. A felügyeleti szerv az ügyészi óvás tárgyában harminc napon belül érdemben határoz, hatályon kívül helyezi vagy megváltoztatja a törvényt sértő határozatot, illetve ha azzal nem ért egyet, elutasítja az óvást.[Ket. 118§]

A jogbiztonság védelme érdekében az ügyészségről szóló törvény korlátozza a határozat hatályon kívül helyezésének vagy megváltoztatásának a lehetőségét ügyész óvás nyomán:

- a) nincsen helye a határozat megváltoztatásának vagy hatályon kívül helyezésének akkor, ha az ügyész az óvást a megtámadott határozat közlésétől számított három éven túl nyújtotta be, és a határozat megsemmisítése vagy megváltoztatása jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. [6]
- b) ha az ügyészt az óvást a jogerős határozat közlésétől számított öt éven túl nyújtja be, az ügyészi óvás nyomán hozott határozat jogot nem korlátozhat, illetve nem vonhat el, valamint kötelezettséget, joghátrányt nem állapíthat meg.

Az ügyész az óvásban indítványozhatja a megtámadott határozat végrehajtásának felfüggesztését. Ebben az esetben a hatóság köteles a végrehajtást felfüggeszteni.

Az ügyész a felszólalást, figyelmeztetést az eljáró szerv vezetőjéhez nyújtja be, aki harminc napon belül köteles intézkedni. Ha nem ért egyet az ügyészi intézkedésben foglaltakkal, köteles felterjeszteni azt felettes szervéhez.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyész kezdeményezheti a határozat bírósági felülvizsgálatát, illetőleg jogosult törlési pert kezdeményezni. Az ügyész fellépés elősegítése érdekében az Inyvtv. 42. §-a közbenső intézkedések között szabályozza az ügyész értesítését. Ha az ingatlanügyi hatóság megítélése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozatot nem a hatáskörében eljáró szerv hozta, vagy a határozat tartalma jogszabályba ütközik, erről az ingatlanügyi hatósági határozathozatal előtt az ügyészt értesíti. Az ügyész az intézkedéséről az értesítés kézbesítésétől számított harminc napon belül tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot. Ha az ügyész közlése szerint intézkedésre nincs szükség, az ingatlanügyi hatóság a határozat alapján a bejegyzést teljesíti. Az ügyész az általa kezdeményezett eljárás jogerős befejezéséről értesíti az ingatlanügyi hatóságot, amely a bejegyzés kérdésében az eljárás eredményétől függően dönt.

3.4.2.6 A döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése

A döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése a meghozott döntés érdemét nem érintő korrekcióját jelenti. A kijavításnak, kiegészítésnek helye van mind az ügyfél kérelmére, mind hivatalból. A kijavításnak akkor van helye, ha a döntésbe elírás vagy számítási hiba került. Kiegészítésre akkor kerülhet sor, ha a hatóság valamely az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem határozott, illetve ha a döntésből valamely, a jogszabály által kötelezően előírt tartalmi

elem (például jogorvoslatra való figyelmeztetés) hiányzik. Nincsen helye kiegészítésnek, ha jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. A kicserélt illetve kiegészített döntés ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. Névelírással azonban a másodfokú döntés kijavítása útján nem lehet új ügyfelet bevonni az eljárásba, ilyenkor az első fokon eljáró szervet kell utasítani az új, hibátlan döntésnek az ügyfél részére történő kézbesítésére. Ha tehát a döntésbe név-, szám-, vagy más elírás, illetve számítási hiba van, a hatóság a hibát – szükség esetén az ügyfél meghallgatása után – kérelemre vagy hivatalból kijavíthatja. Kijavítás helyett a hibás döntés bevonása mellett sor kerülhet a döntés kicserélésére is. [13] Ebben az esetben a hatóság a kijavítást a döntés eredeti példányára, valamint az összes kiadmányára feljegyzi. Számítási hibát tartalmazó döntés kijavítására, kicserélésre csak akkor kerülhet sor, ha a számítási hiba kijavítása nem hat ki az ügy érdemére vagy az eljárási költség mértékére, illetve a költségviselés kötelezettségére. Ilyen esetekben a döntés kijavítása, kicserélése ellen jogorvoslatnak nincsen helye [Ket. 122§, 123§].

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a földhivatal saját hatáskörében eljárva kijavíthatja a határozatban, a végzésben, az átvezetésben, feljegyzésben bejegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést. A földhivatal kiegészítheti határozatát, ha az a bejegyzési kérelem és annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban foglaltakhoz képest hiányos. Itt is köti a földhivatalt a kérelemhez kötöttség, tehát csak a kérelemben foglaltaknak megfelelően lehet teljesíteni.

A kijavítás feltételhez kötött, ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy szerzett jóhiszeműen jogot és a kijavítás vagy kiegészítés az ő jogát sértené, a jogra és tényre vonatkozó kijavításnak csak akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárul. Nincs szükség a jogszerző hozzájáruló nyilatkozatára, ha a bejegyzés kijavítása alapjául a földrészlet területének (határvonalának) felmérési, térképezési vagy területszámítási hibával összefüggő – természetbeni állapotot nem érintő – kijavítása szolgált.

Az egyéb kijavítási lehetőségek meglehetősen korlátozottak. A földhivatal a jogok bejegyzése és tények feljegyzése tárgyában hozott határozatát nem vonhatja vissza és nem is

módosíthatja. A törvény kizárólag a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelme elutasító határozat utólagos módosítását teszi lehetővé.

Bíróági jogorvoslati kérelem esetében a megyei földhivatal határozatát a bírósági jogorvoslati kérelem érkezésétől számított 8 nap alatt saját hatáskörében a kérelem tartalmának megfelelően módosíthatja, illetőleg visszavonhatja.

Ha kijavításra, kiegészítésre, módosításra vagy visszavonásra kerül sor, akkor a határozat, feljegyzés, átvezetés, bejegyzés esetén a földhivatal erről újabb határozatot, végzés esetén újabb végzést hoz, amelyet kézbesít a kérelmezőnek, valamint mindazoknak, akik az eredeti határozatot vagy végzést megkapták.

3.4.2.7 Perfeljegyzés

Az Inytv. a jogorvoslatok között szabályozza a perfeljegyzés intézményét. A bíróság az ingatlanoknak nem csak a hatósági határozattal érintett ügyeit tárgyalja, hanem egyéb peres ügyeit is. Az érintett felek számára fontos, hogy a közhiteles nyilvántartásból kiderüljön: az ingatlanra vonatkozó valamely bejegyzést, feljegyzést a törvényes határidőn belül megtámadták, annak eldöntésére jogvita indult.

A bíróság az ügyfél kérelmére előzetesen végrehajtható végzéssel keresi meg a körzeti földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III. oldalára jegyezze fel a perindítás tényét.

Ebben az esetben az alábbiakról lehet szó:

- törlési és kiigazítási,
- ingatlan tulajdonjogát érintő,
- az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi, valamint
- jelzáloggal biztosított, illetőleg önálló jelzálogba foglalt követelés érvényesítése iránti per.

Perfeljegyzés elrendelésére irányuló kérelem elbírálása során nincs helye az ügy érdemére vonatkozó vizsgálódásnak. A bíróságnak ilyenkor azt kell vizsgálnia, hogy a keresetlevél megfelel-e a törvényben előírt alaki és tartalmi követelményeknek, a per azok körébe tartozik-e, amelynek feljegyzését az Inytv. lehetővé teszi, végül, hogy a feljegyzésnek nincs-e

ingatlan-nyilvántartási akadálya. A perfeljegyzésre vonatkozó végzést a bíróság közvetlenül küldi meg a földhivatalnak.

A bíróság által elrendelt perfeljegyzést teljesítő körzeti földhivatali határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A perfeljegyzésnek kétféle joghatása van:

- a tény feljegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek már nem jóhiszeműek,
- a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkre, aki a perfeljegyzést követően szerzett jogot, akkor is, ha a perbe nem vonhatók be.

A perfeljegyzés ténye tehát nem akadálya a jogok és a tények továbbvezetésének, lehetőség van az ingatlan értékesítésére vagy bármilyen megterhelésére. Az egyetlen korlát ebben az esetben, hogy bármilyen bejegyzést, feljegyzést csak függő hatállyal lehet bejegyezni az ingatlanra. A pertől függő hatály azt jelenti, hogy a perfeljegyzés feljegyzése után történt valamennyi jogügylet hatálya az alapper kimenetelétől fog függeni. Ha a bíróság ítélete alapján nem az a fél lesz a pernyertes, akinek sikerében bízva a szerződést megkötötték, a felek kárigényükkel senki ellen nem fordulhatnak.

4 Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jogorvoslati eljárások a gyakorlatban

Az ingatlanok a gyakorlatban a magánszemélyek és jogi személyek vagyonának általában legnagyobb értékkel bíró tárgyai. A jelentős anyagi értéken felül a magánszemélyek esetében az ingatlantulajdon kiemelkedő biztonsági és életminőségi jelentőséggel is bír. Általánosan elfogadott nézet, hogy az ingatlan az egyik legjobb hosszú távú befektetés, melynek hasznát gyakran a következő generációk (is) élvezik. A hazai ingatlanpiaci és gazdasági helyzetben gyakran egy élet munkája kell ahhoz, hogy egy átlagos életszínvonalon élő család saját tulajdonú, tehermentes ingatlanhoz jusson. Az ingatlanoknak a gazdasági életben, illetve a magánszemélyek életében betöltött fontos szerepe folytán az ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő jog és érdeksérelmek messzemenő anyagi és egzisztenciális következményekkel járhatnak. Ennek kapcsán az egyre magasabb ingatlan árak mellett elég csak a köztudatba az utóbbi években „lakásmaffia” néven bekerült bűncselekményekre gondolni. Mindezek alapján, figyelemmel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályára (Ptk. 117. § (3)) is, a társadalom számára alapvető jelentőségű az ingatlan-nyilvántartási jogorvoslati rendszere és annak hatékony működése.

A jogrendszer egészének működésével összefüggő alapvető jogtudományi és alkotmányossági szempontokon túl az ingatlan-tulajdon szerepének fenti sajátosságaira figyelemmel jogi kérdések iránt kevésbé érdeklődő állampolgárok számára is hűsbavágó kérdés lehet az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jogorvoslati lehetőségek léte és hatékonysága. Természetesen bármely hatósági, vagy bírósági eljárás kimenetele járhat az ügyfélként érintett magán- vagy jogi személyek anyagi érdekeit és anyagi és erkölcsi egzisztenciáját messzemenően érintő kihatásokkal, azonban az eljárás tárgyára figyelemmel ez fokozottan igaz az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban. Nem véletlen az sem, hogy az ún. lakásmaffia ügyek az utóbbi időben ilyen jelentős médiafigyelmet kaptak. Az egyes emberek számára ugyanis elég ijesztő az a felismerés, hogy egy jogszerűtlen hatósági eljárás akár az érintett egzisztenciáját teljesen romba döntő hatással is járhat. Az ilyen jellegű híradások ugyanakkor, a médiumok gyakran hatásvadász megnyilvánulásai miatt a tényleges veszélynél jóval nagyobb társadalmi visszhangot képesek kiváltani, arról nem is beszélve,

hogy ilyenkor a jogorvoslati lehetőségről és az egyéb „száraz jogi kérdésekről” nem történik említés.

Legyen szó tehát akár a tulajdonjogról, akár az ingatlanokat érintő bármely más, az ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgyát képező jogról, ezek fennállása, keletkezése, megszűnése, átruházása során alapvető jelentőségű az érintettek jogainak és jogos érdekeinek védelme. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések konstitutív jellegénél, illetve a bejegyzett jogoknak a harmadik személyek jóhiszemű eljárását kizáró hatásánál fogva alapkövetelmény az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszerű és ellenőrizhető lefolyása, és az esetleges eljárási hibák hatékony orvoslásának lehetősége. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban biztosított jogorvoslatok alapjául szolgáló jog- és érdeksérelmek gyakorlati kihatásai a plusz ügyintézéssel járó esetleges bosszúságtól a legrosszabb esetben az ingatlanokkal kapcsolatos jogok elvesztéséig és az ezzel összefüggő ennek messzemenő anyagi és egzisztenciális következményeiig terjedhetnek.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos jog- és érdeksérelmek legsúlyosabb következményeinek orvoslására a gyakorlatban az Inyvtv. 62. §-a szerinti törlési és kiigazgatási perek szolgálnak. Ezen eljárások az ilyen sérelmek orvoslásának egyben ultima ratioját is jelentik. [7]

Lásd 1. számú melléklet.

A bejegyzés érvénytelenségének oka, amely a törlési per megindítását kiválthatja, főképp a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége lehet. Ezek az okiratok magánokiratok (szerződések, jognyilatkozatok) vagy közigazgatási, illetőleg bírósági határozatok. Ha azonban a bejegyzés alapjául közigazgatási határozat, vagy bírósági ítélet szolgált, ezek helyességének vizsgálata nem a törlési per tárgya, mivel ezeket az ellenük adott jogorvoslat fórumrendszerén kell elbírálni. Más kérdés, hogy a határozat, ítélet helyességének vizsgálata a jogerő szabályaiba ütközhet, ezért felülvizsgálatuk az adott jogorvoslati fórumrendszeren a továbbiakban már nem lehetséges. A közigazgatási határozat, illetőleg a bírósági ítélet esetleges helytelenségének megállapítására azonban a törlési per bíróságának nincs hatásköre.

Az érvénytelenségre alapított törlési pert az indíthat, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. A perindítás lehetősége tehát azt illeti meg, aki a tulajdoni lapra bejegyezhető jogok, vagy tények jogosultjaként már be volt jegyezve, de utóbb valamilyen oknál fogva törölték az ingatlan-nyilvántartásból. Az érvénytelenségre alapított törlési pert azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot, vagy mentesült a kötelezettség alól, addig lehet megindítani, ameddig a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. A szabály szempontjából szóba jöhető érvénytelen magánokiratok semmiségek, vagy megtámadhatók lehetnek. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat semmis - mivel a semmisségre bármikor hivatkozni lehet - a törlési per megindításának elvben nincs határideje. Ha viszont a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat megtámadható, a megtámadási határidő a Ptk. szerinti kezdő időponttól számított egy év.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján semmis szerződések esetén az érvénytelenség bárki és határidő nélkül hivatkozhat. A bírói gyakorlat ezen nagyvonalú törvényi kitételt jelentősen leszűkítette, arra csak jogi érdekeltség fennállása esetén és csak az általános 5 éves elévülési időn belül biztosítva lehetőséget. Alapesetben tehát 5 éven belül van lehetőség a sérelmes helyzetnek törlési per útján történő hatékony orvoslására.

Az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése azzal, a gyakorlatban az érintett számára igazán veszélyes helyzettel kapcsolatban – figyelemmel a Ptk. és az Inyvtv. jóhiszemű harmadik fél megszerzését védő rendelkezéseire tartalmaz rendelkezéseket. Itt a határidő a sérelmes határozat kézbesítése esetén az attól számított 60 nap, illetőleg kézbesítés hiányában a bejegyzéstől számított 3 év. A törvény szövege nem egyértelmű, azonban a vonatkozó bírósági gyakorlat szerint a három évet az első, az érvénytelen jogcímen alapuló, és nem a harmadik jóhiszemű fél jogát bejegyző határozattól kell számolni.

A törlési perek gyakorlati jelentőségével és a jogalkalmazás problémáival kapcsolatban két jogesetet található a közelmúlt bírói gyakorlatából a [2] és [3] számú mellékletekben.

5 Összefoglalás

Az ingatlan-nyilvántartás a magyar telekkönyvi rendszer fejlődése során a közigazgatás rendszerének részévé vált, az ingatlan-nyilvántartási eljárásra alapvetően a közigazgatási eljárás szabályi alkalmazandóak. Ez tükröződik a Ket. jogorvoslati rendszerének és az Inyvtv. által biztosított jogorvoslati lehetőségek összevetése során is. A szabályozás tárgyára tekintettel természetesen találhatók eltérések, specifikus rendelkezések az Inyvtv jogorvoslati rendszerében. Az elmúlt évek technikai fejlesztéseinek és az eljárás biztonsága érdekében történt adatkezelési és eljárási szigorításaira is tekintettel megállapítható, hogy a közigazgatás általános szabályai szerint biztosított jogorvoslati eszközök megfelelően alkalmazva alapvetően alkalmasak az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jog- és érdeksérelmek orvoslására.

Az lehetséges legsúlyosabb következmény, az ingatlan tulajdonjogának jogszerűtlen elvesztésének orvoslására biztosított törlési per – a jogbiztonságra és a jóhiszeműen szerzett jogok védelmére tekintettel időben korlátozva ugyan – alapvetően biztosítja az ilyen jellegű sérelmek megfelelő kezelését a jogrendszeren belül.

A biztonságos, jól működő ingatlan-nyilvántartás az ingatlan tulajdon társadalmi és gazdasági jelentőségére figyelemmel elengedhetetlen alapfeltétele a magántulajdonon alapuló és jogállamiság talaján álló modern piacgazdaságok működésének. Egy ilyen fontos és összetett feladatra létrehozott rendszerben óhatatlan felmerülő – az érintettek számára jog- és érdeksérelemben megnyilvánuló – hibák folyamatos orvoslása, mind jogszabályi, mind szervezeti szinten megfelelően kialakított és működő jogorvoslati rendszer szükséges. Ezen követelményeknek a magyar ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere alapvetően eleget tesz.

Irodalomjegyzék

- [1] Fazekas Marianna- Ficzer Lajos: Magyar Közigazgatási Jog Budapest 2005.
- [2] dr. Hidasi Gábor - dr. Horváth Gyula - dr. Urbán András - dr. Kőszegi Gábor [Az ingatlanjog nagy kézikönyve](#) (Complex kiadó, 2007)
- [3] Kilényi Géza: A közigazgatási eljárás jogorvoslati rendszere, Budapest, 2000.
- [4] Kilényi Géza: A közigazgatási eljárás átfogó tudományos elemzése . Magyar Közigazgatás 2000.3.sz
- [5] KURUCZ Mihály: A telekkönyv, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége és viszonya a közhitelesség joghatásához. (Közjegyzők Közlönye 1/2004:3-12.)
- [6] KURUCZ Mihály: A jóhiszemű jogszerző és jogszerzés vélelem és annak védelme az ingatlan-nyilvántartásokban. (Magyar Közigazgatás 9/2006:542-551.)
- [7] NÉMETH László: Az okirat érvénytelenségén alapuló ingatlan-nyilvántartási törlési perek egyes kérdései. (Magyar Jog 6/2007:330-337.)
- [8] Dr. Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás. Kommentár a gyakorlat számára. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 1999.p.5
- [9] Rácz Attila: Törvényesség és a közigazgatás Budapest, 1990.
- [10] SÁNDOR József: Az ingatlan-nyilvántartás a gyakorlat szemszögéből. (Magyar Jog 6/2005:360-361.)
- [11] Szamel Lajos: Az államigazgatás törvényességének jogi biztosítékai Budapest, 1957
- [12] Szamel Lajos –Ivancsics Imre: Az államigazgatási eljárás Pécs, 1996
- [13] UJJADY Zsolt: Az ingatlan-nyilvántartás új szabályai: régi elvek, új tartalom. (Cég és Jog 4/2000:32-35.)

Mellékletek

[1] Inytv. 63. §

[2] EBH2006. 1400

[3] BH2006. 251

[1] Inytv. 63. §

(1) Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

(2) 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.

[2] EBH2006. 1400

A jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól is megszerezheti, ha a törlési per feltételei nem állnak fenn (1959. évi IV. törvény 117. §; 1997. évi CXLI. törvény 63. §).

A Magyarországon bevándorlási engedéllyel rendelkező kínai állampolgár felperes 1995 óta tulajdonosa a perbeli ingatlannak. Felperes 1997-ben egészségügyi kezelés céljából Kínába utazott. A lakást rokonára bízta, aki 2000 tavaszán szintén Kínába utazott, a lakást lezárva hagyta.

A 2000. június 28-án létrejött adásvételi szerződéssel a felperes képviseletében hamis kínai közjegyzői meghatalmazással eljáró, a magát a felperesnek kiadó kínai személy a lakást a III. r. alperes részére 5 300 000 forint vételárért eladta. A III. r. alperes állítása szerint az okiratban foglaltakkal szemben a lakásért 6 300 000 forintot fizetett ki. A III. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2000. július 17. napján bejegyzést nyert. A III. r. alperes az ingatlant nem vette birtokba, hanem azt a 2000. július 27. napján létrejött szerződéssel az I-II. r. alpereseknek adta el 7 100 000 forint vételárért. Az I-II. r. alperesek tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga 2000. október 10-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az I-II. r. alperesek a lakást birtokba vették és azon jelentős felújítási munkákat végeztek, azt jelenleg is birtokukban tartják.

A felperes 2001 tavaszán visszatért Magyarországra és észlelte, hogy a lakásban az I-II. r. alperesek laknak. 2001. április 15-én feljelentést tett a rendőrségen, állítva, hogy a lakást nem adta el, az adásvételi szerződés megkötésekor felhasznált meghatalmazás hamisított.

A felperes a 2002. január 18. napján előterjesztett keresetével annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződések semmisek, kérte az eredeti állapot helyreállítását és tulajdonjogának megállapítását. Kérte továbbá az alperesek kötelezését az ingatlan ingóságaitól kiürítve történő birtokába bocsátására.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I-II. r. alperesek arra hivatkoztak, hogy az ingatlant jóhiszeműen, ellenérték fejében az ingatlan-nyilvántartásban bízva vették meg a III. r. alperestől, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyezték.

A III. r. alperes is a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a magát felperesnek kiadó személy személyazonosságával és a közokiratba foglalt meghatalmazással kapcsolatban az adásvételi szerződés megkötésekor kétely nem merült fel.

A szerződéskötéskor ügyvéd működött közre és a földhivatal is bejegyezte a tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és a III. r. alperes között 2000. június 28. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, a felperes meghatalmazását tartalmazó közjegyzői okirat ugyanis hamis, az adásvételi szerződés tehát érvényesen nem jött létre. Ezt meghaladóan azonban a keresetet elutasította, mert a felperes az ingatlan-nyilvántartási törvény szerinti törlési keresetet az alperesekkel szemben nem indított. A felperes és a III. r. alperes közötti érvénytelen szerződés alapján az eredeti állapotot pedig technikai okok miatt nem lehetett helyreállítani. Arra sem volt mód, hogy azt a bíróság a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítsa. A felperes a III. r. alperessel szemben a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit külön perben érvényesítheti.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint a keresetet annak tartalma szerint kell elbírálni. A felperes az eredeti állapot helyreállítását kérte, mely magában foglalja az ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására irányuló kérelmet is. A kereset tehát az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése és 5. §-ának (5) bekezdésére hivatkozással nem utasítható el. Kifejtette azonban, hogy a 2000. június 28-án kelt adásvételi szerződés érvénytelensége miatti jogkövetkezmények levonása során az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 237. §-

ának (1) bekezdése azért nem alkalmazható, mert a szerződéskötést megelőző állapot a felperes és a III. r. alperes viszonylatában nem állítható helyre. Egyrészt a III. r. alperes már nem tulajdonosa az ingatlannak és azt birtokában sem tartja. Másrészt az eredeti állapot helyreállítását a szerződéskötés óta bekövetkezett jogi és fizikai változások kizárják. A szerződés érvényessége sem nyilvánítható, mert az érvénytelenség oka nem küszöbölhető ki. Emiatt a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossága nyilvánítása jöhet csak szóba. A felperes azonban nem bizonyította a már teljesített szolgáltatással egyenértékű ellenszolgáltatás összegének megállapításához szükséges adatokat.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és keresetének történő helyt adás érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a többen benne foglaltatik a kevesebb általános elve alapján kereseti kérelme magában foglalta mind a kötelmi, mind a dologi kereseti kérelmeket is. Kérte az adásvételi szerződések semmisségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjoga megállapítását.

Miután ingatlana értékesítésére meghatalmazást senkinek sem adott, a felperes és a III. r. alperes között nem jött létre érvényes szerződés. Ebből következik, hogy a III. r. alperes és az I-II. r. alperesek közötti szerződés sem jöhetett létre a nemo plus iuris elve alapján. A III. r. alperes az ingatlannak nem volt tulajdonosa, ezért téves a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy ennek ellenére azt eladhatta az I-II. r. alpereseknek. Töretlen a bírói gyakorlat abban a tekintetben, hogy ingatlan tulajdonjogát csak tulajdonostól lehet megszerezni. Az ezzel ellentétes bírói gyakorlat a bűnözést segítené, az ingatlanforgalomban teljes jogbizonytalanságot teremtené. A felperes a perben tulajdonjogának megállapítását kérte, tehát keresete dologi jogi is volt.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

Mindkét fokon eljáró bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes nem terjesztett elő a perbeli lakásingatlan tulajdonjogának a megállapítására irányuló keresetet. Ezen téves értelmezés miatt a kereset elbírálása során a kötelmi jog szabályaiból indultak ki és nem foglaltak állást abban a kérdésben, hogy kit illet meg a perbeli ingatlan tulajdonjoga.

A Ptk. 117. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés, vagy más jogcím szükséges. A tulajdonjog átszállása csak

abban az esetben megy végbe, ha az a jogcím, amelyen az átruházás alapszik, érvényes. Ha a jogcím érvénytelen, a tulajdon-átruházás nem megy végbe és az átruházó nem pusztán kötelmi jellegű követeléssel, hanem mint tulajdonos, tulajdon címén követelheti vissza a dolgot.

Az átruházás jogcímének fogyatékoságai tehát kihatnak a tulajdonjog megszerzésére. A jogcím érvényességét az erre vonatkozó rendelkezések alapján kell elbírálni. Abban az esetben, ha az átruházás szerződésen alapul, a szerződés érvényességének megítélésénél a kötelmi jogi szabályok az irányadók.

Az elsőfokú bíróság - fellebbezéssel nem támadott - rendelkezésével azt helyesen állapította meg, hogy a felperes és a III. r. alperes között adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre, mert a szerződés megkötésekor a felperes képviseletében rosszhiszemű álképviselő járt el [Ptk. 221. § (1) és (2) bekezdés].

Téves azonban a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a III. r. alperes és az I-II. r. alperesek között létrejött szerződés érvényes. Jelen esetben azonban a III. r. alperes érvényes jogcím hiányában a perbeli lakásingatlan tulajdonjogát nem tudja megszerezni. Az alperesek között létrejött szerződésben kikötött szolgáltatás tehát lehetetlenült. A szerződés alapján ugyanis az eladónak nem csak a dolgot, hanem a dolog tulajdonjogát is szolgáltatnia kell. Jelen esetben a III. r. alperes a perbeli lakásingatlan tulajdonjogát nem tudja az I-II. r. alperesekre átruházni, ezért az alperesek között létrejött adásvételi szerződés, a célzott joghatás kiváltására alkalmatlan, mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján semmis. Ez pedig teljes összhangban áll a dologi jognak a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésébe foglalt azon rendelkezésével, mely szerint átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni.

Az I-II. r. alperesek tulajdonszerzésének jogcíme tehát érvénytelen, ezért az adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhetik meg.

A III. r. alperes és az I-II. r. alperesek tulajdonjogát, illetve haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlan-nyilvántartás szabályai bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetővé teszik a tulajdonjog megszerzését abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos nem rendelkezik a tulajdonszerzéshez szükséges érvényes jogcímmel, vagy nem tulajdonostól szerzett.

A jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a felperes keresete - tartalmát tekintve - Inyvtv. 62. §-a szerinti törlési keresetnek minősül. A Legfelsőbb Bíróság a Polgári Kollégium II/2005. véleményében (BH 2005/9.) kifejtette, hogy az anyagi jog (Ptk.) alapján indított érvénytelenségi perben a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésére alapított, a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására irányuló kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. Helytelenül jártak el azonban a bíróságok akkor, amikor nem vizsgálták, hogy az I-II. r. alperesek tulajdonjoga törlésének a feltételei fennállnak-e. A rendelkezésre álló adatok alapján nem vitásan megállapítható, hogy az I-II. r. alperesek a III. r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzésében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szereztek jogot. A bíróságok akkor jártak volna el helyesen, ha az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglaltak alapján vizsgálják, hogy a felperes a törlési keresetet határidőben indította-e meg. Ezt a kérdést az eljáró bíróságok nem vizsgálták, ezért döntésük megalapozatlan.

Az újabb eljárás során az előzőekben foglaltakra figyelemmel azt kell vizsgálni, hogy a felperes a törlési keresetet határidőben indította-e meg. Erre a felperesnek a III. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésétől számított hatvan nap áll rendelkezésére, ha az eredetileg érvénytelen, a III. r. alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló határozatot a részére kézbesítették. A III. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésére vonatkozó okiratok beszerzésével kell ebben a kérdésben állást foglalni. Amennyiben megállapítható, hogy a kézbesítés megtörtént, vizsgálni kell, hogy a felperes a keresetet hatvan napon belül megindította-e. Amennyiben kézbesítés nem történt, a felperesnek három év áll rendelkezésére a törlési kereset megindítására.

Abban az esetben, ha a felperes a törlési kereset megindítására nyitva álló jogvesztő határidőt elmulasztotta, az I-II. r. alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem lesz törölhető. Ebben az esetben ugyanis az ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcím nélkül, nem tulajdonostól is megszerezhetik, a Ptk. 116. § (2) bekezdés és az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.

Abban az esetben azonban, ha a felperes törlési igényét határidőben terjesztette elő, a létre nem jött és az érvénytelen szerződések alapján a bíróságnak a PK 32. számú állásfoglalás tartalmának figyelembevételével rendelkeznie kell a szerződéskötést megelőző helyzet, - ideértve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot - visszaállításáról (előzőekben már

hivatkozott 2005/II. kollégiumi vélemény). Ennek jogcíme a felperes és a III. r. alperes között a létre nem jött, az alperesek között a szerződés érvénytelensége. A felperes és az I-II. r. alperesek között azonban szerződéses jogviszony nincs, velük szemben a felperes tulajdonjoga alapján léphet fel.

Ez pedig a felek jogviszonyának komplex rendezését teszi szükségessé. A III. r. alperes az ingatlan vételárát - miután azt nem a felperesnek fizette ki - nem kérheti vissza, azonban az ingatlan tehermentesítésére fordított összegek megtérítését a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján igényelheti.

Az I-II. r. alperesek ugyancsak ezen szabályok alapján kérhetik a felperestől a lakás felújítására fordított költségeik megtérítését. Annak sincs akadálya, hogy az I-II. r. alperesek a III. r. alperestől a vételár visszafizetését kérjék, mert az állandóan követett bírói gyakorlat szerint a harmadik személy által a szerződő felek, mint alperesek ellen a szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perben a bíróságnak lehetősége van az alperesek egymás közötti marasztalására.

A felek egymás javára történő marasztalására a Ptk. 280. §-a (1) bekezdésének a) pontjában foglalt egyidejű teljesítés elvének megfelelően kerülhet sor. Ez azt jelenti, hogy a felperes csak abban az esetben tarthat igényt az ingatlan birtokára, ha a III. r. alperesnek a tehermentesítésre fordított összeget, az I-II. r. alpereseknek a lakás felújításával előállott értéknövekedést megtéríti.

Ugyanezen határidőben kell a III. r. alperesnek az I-II. r. alperesek részére az általa átvett vételárát visszafizetnie.

Az eredeti állapot helyreállítása körében az elsőfokú bíróságnak a Legfelsőbb Bíróság 2005/I. kollégiumi véleményében (BH 2005/9.) foglaltak alapján lehetővé kell tennie, hogy a felek a semmisség megállapítása esetére vonatkozó nyilatkozataikat megtegyék, kereseti vagy viszontkereseti kérelmeket terjesszenek elő.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján megállapította, hogy a felperes alappal hivatkozott a Pp. 270. §-ának (2) bekezdésében meghatározott felülvizsgálati okra, mely szerint a jogerős ítélet az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján a jogerős ítéletet és az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezte

és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. (Legf. Bír. Pfv. VI. 21.836/2005. sz.)

(Megjelent: Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Hivatalos Gyűjteménye 2006/1.)

[3] BH2006. 251

A törlési per megindításának határidejét a közvetlen jogszerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történő kézbesítésétől, illetve a jognak a közvetlen szerző javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani (1997. évi CXLI. tv. 63. §).

Az I. r. alperes az állítása szerint részére postán megküldött, nem vitásan hamis kiutaló határozat és bérleti szerződés alapján az 1999. február 24-én létrejött szerződéssel 525 825 forint vételárért megvette a perbeli tanácsi bérlakást a felperestől. Az I. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az M. számú határozattal került bejegyzésre.

Az ingatlan megvásárlásához szükséges összeget a II. r. alperes bocsátotta az I. r. alperes rendelkezésére, majd az 1999. április 1. napján létrejött szerződéssel 3 800 000 forint vételárért megvásárolta a lakást az I. r. alperestől. A II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet és az adásvételi szerződést 1999. április 7-én nyújtotta be a földhivatalhoz, tulajdonjogát az 1999. május 19-én kelt határozattal jegyezték be.

A II. r. alperes a 2000. október 19-én létrejött adásvételi szerződéssel 16 500 000 forint vételárért a perbeli ingatlant a III. r. alperesnek adta el. Tulajdonjoga 2001. január 15-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperes keresetében az adásvételi szerződések semmisségének a megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és az alperesek kötelezését kérte az ingatlan birtokába bocsátására. Állítása szerint az I. r. alperes nem volt a lakás bérlője, ezért a vele kötött adásvételi szerződés jogszabályba ütközik. A II-III. r. alperesek pedig azért nem szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát, mert az I. r. alperes nem volt tulajdonos és a tulajdonjogot csak az ingatlan tulajdonosától lehet megszerezni.

A II-III. r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra is hivatkoztak, hogy a felperes az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hatvan napos határidőn túl indította meg a törlési pert.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes, az I-II. r. alperesek között, valamint a II-III. r. alperesek között megkötött adásvételi szerződések semmisek. Megkereste a földhivatalt a III. r. alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának a bejegyzése érdekében és kötelezte a III. r. alperest, hogy a lakást harminc napon belül ürítse ki és bocsássa a felperes birtokába.

A II-III. r. alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Indokolásában kifejtette, hogy az I. r. alperes által a vételkor bemutatott kiutaló határozat és bérleti szerződés hamis volt. A felperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés tehát a lakástörvény rendelkezéseibe ütközik, ezért az semmis.

Álláspontja szerint a II-III. r. alperesek sikerrel nem hivatkozhatnak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot. Az I. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 1999. április 23-án jegyezte be a földhivatal. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről szóló vélelem a tulajdonjog bejegyzését kérő széljegyhez nem kapcsolódik, ezért a II. r. alperes nem hivatkozhat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerzett tulajdonjogot. A III. r. alperes azonban már alappal hivatkozik a jóhiszeműen, a nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében való tulajdonszerzésre, mert a II. r. alperes tulajdonjoga 1999. május 19-én kelt határozattal került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A felperes a törlési pert ezen időponttól számított három éven belül megindította, ezért nem volt akadálya a II-III. r. alperesek tulajdonjoga törlésének, miután az I-II. r., valamint a II-III. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés, mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és a felperes keresetének az elutasítása érdekében - a II-III. r. alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Arra hivatkoztak, hogy jogerős ítéletében a bíróság tévesen értelmezte a törlési kereset megindításának határidejére vonatkozó rendelkezéseket. A felperes adásvételi szerződésének bejegyzéséről szóló határozatot a felperes részére megküldték. A keresetet azonban a felperes hatvan napon belül nem indította meg. A felperes az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 63. §-ának (2)

bekezdésében meghatározott hatvan napos határidőt elmulasztotta, emiatt eredménnyel nem kezdeményezheti az adásvételi határozatok semmisségének a megállapítását. A II-III. r. alperesek is alappal hivatkoznak a jóhiszeműen ellenérték fejében történő tulajdonszerzésre. Utaltak arra is, hogy a felperes szándékosan figyelmen kívül hagyta a rá vonatkozó rendelkezéseket akkor, amikor a lakást az I. r. alperesnek eladta. Jogellenes döntésének összes anyagi következményét nem lehet áthárítani a II-III. r. alperesekre a szerződések érvénytelenségének a megállapításával és az eredeti állapot helyreállításával.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A II-III. r. alperesek felülvizsgálati kérelme alapos, mert a jogerős ítélet jogszabálysértő.

Jogerős ítéletében a bíróság a felperes keresetének elbírálása szempontjából irányadó tényállás teljes körű felderítését elmulasztotta.

A másodfokú bíróság ítéletében hivatkozott ugyan az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 63. §-ában foglaltakra, annak (2) bekezdését azonban tévesen értelmezte és alkalmazta.

A jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a III. r. alperes a közhitelesség rendelkezései alapján megalapozottan hivatkozott a jóhiszeműen, a nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében való tulajdonszerzésére. Téves azonban az a megállapítás, hogy a felperesnek a III. r. alperessel szemben a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésétől számított három éven belül kellett a III. r. alperessel szemben a pert megindítania ahhoz, hogy a III. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törölhető legyen.

Az Inytv. előzőekben már hivatkozott 63. §-ának (2) bekezdése ugyanis a további bejegyzés folytán jogot szerző jogszerzése esetére szóló szabályokat tartalmaz. A további jogszerző azonban nemcsak a keresetet megindító féllel szerződő fél jogutóda, hanem annak a jogutóda is lehet. A sérelmet szenvedő féllel szerződő fél jogutódjának a jogutódja esetén a törlési per megindítására nyitva álló határidőt nem a jelenleg bejegyzett tulajdonos jogelődjének bejegyzésétől, hanem az eredetileg érvénytelen bejegyzéstől kell számítani. A jogerős ítélet helytelenül állapította meg tehát azt, hogy a felperes a keresetet határidőben indította meg, mert a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről nem kapott határozatot, ezért a törlési per megindításának határideje három év.

Az Inytv. 63. §-a (2) bekezdésének helyes értelmezése tehát jelen esetben az, hogy a felperes számára a törlési per megindításának határideje az eredetileg érvénytelen bejegyzéstől

számít, mely jelen esetben az I. r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése.

Ezt az álláspontot fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló véleményében (BH2005. évi 9. szám), mely szerint az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdése szövegezéséből és indokolásából következően az ott írt határidők a közvetlen szerző javára szóló bejegyzési határozat kézbesítésétől, vagy a bejegyzéstől kezdődnek.

Az eljárás során sem az első-, sem a másodfokú bíróság a II-III. r. alperesek hivatkozása ellenére - a másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán - nem vizsgálta, hogy az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzését elrendelő határozatot a felperes részére kézbesítették-e. Amennyiben a kézbesítés megtörtént, a felperesnek a törlési keresetet hatvan napon belül kellett megindítania ahhoz, hogy a III. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törölhető legyen. Amennyiben a kézbesítés nem történt meg, a felperes három év alatt indíthatta meg a törlési keresetet.

Az újabb eljárás során tehát az elsőfokú bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzését elrendelő M. számú határozatot a felperes részére kézbesítették-e. Amennyiben a kézbesítés megtörtént, vizsgálni kell, hogy a felperes a keresetet attól számítva hatvan napon belül megindította-e. Amennyiben nem, a felperes keresetét el kell utasítani.

Abban az esetben, ha kézbesítés nem történt, nem lesz akadálya a III. r. alperes tulajdonjoga törlésének, mert a jelenleg rendelkezésre álló adatok szerint a felperes a III. r. alperessel szemben a bejegyzéstől számított három év alatt a pert megindította.

Ez utóbbi esetben - miután a felperes kérte az eredeti állapot helyreállítását - a bíróságnak lehetővé kell tennie, hogy a felek a semmisség megállapítása esetére vonatkozó nyilatkozataikat megtegyék, kereseti vagy viszontkereseti kérelmet terjesszenek elő (a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégium véleménye a semmisségi ok hivatalbóli észlelése kapcsán követendő eljárásról, BH2005. évi 9. szám). A per során a II-III. r. alperesek a vételár visszafizetése és az értéknövelő beruházások megtérítése iránti igényt valóban nem terjesztettek elő, azonban az nem hagyható figyelmen kívül, hogy ezzel a keresettel szembeni védekezésükkel szembenálló nyilatkozatot tettek volna, mely tőlük nem várható el. Ilyen

esetekben ezért az eredeti állapot helyreállításáról az 1959. évi IV. törvény 237. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján, figyelemmel az előzőekben hivatkozott kollégiumi véleményre is, hivatalból kell dönten. Ennek során figyelembe kell venni a Legfelsőbb Bíróság 1/2005. PJE határozat, a dolog szolgáltatásra irányuló szerződés érvénytelenségéről szóló jogegységi határozatában foglaltakat, mely szerint nem szabad olyan helyzetet teremteni, hogy a szerződés teljesítését követően a dolog és pénzszolgáltatás értékegyensúlyának a felek akaratától független okból történt megbomlása következtében a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítása bármelyik fél méltányos érdekeinek kirívóan súlyos sérelmét eredményezze. Ennek elkerülése érdekében figyelembe kell venni a felek jó-, vagy rosszhiszeműségét, a feleknek a szerződéssel kapcsolatos magatartását, a dolog ítélethozatal időpontjában megállapítható forgalmi értékét, ezen körülmények figyelembevételével állítva helyre a megbomlott értékegyensúlyt.

Miután az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján a Legfelsőbb Bíróságnak nem volt módjában a kereset elbírálásához szükséges bizonyítás felvétele, a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján a jogerős ítéletet, a 252. §-ának (3) bekezdésében foglaltak szerint az elsőfokú bíróság ítéletét is hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. (Legf. Bír. Pfv. VI. 21.586/2005. sz.)