

Dr. Hansági-Haydn Nóra

A Ket. jogorvoslati rendszerének alkalmazása az ingatlan-nyilvántartási eljárásban

Jelen cikksorozattal az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó eljárások során alkalmazható jogorvoslati és döntés felülvizsgálati eljárásokat – a későbbiekben mindkettőre együttesen a jogorvoslati rendszer összefoglaló elnevezést használva – kívánjuk ismertetni, elsőként az ingatlan-nyilvántartás vezetése, majd a földügyi szakterület és végül a földmérési szakág tekintetében, segítséget nyújtva ezzel a jogalkalmazók és az ügyfelek számára az őket ért jog-, illetve érdeksérelmek orvoslásához.

A jogorvoslati rendszer általános áttekintése

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) VII. fejezete tartalmazza a jogorvoslati rendszerre vonatkozó szabályokat. Kérelemre induló jogorvoslati eljárások a fellebbezés, a bírósági felülvizsgálat, az újrafelvételi eljárás és az Alkotmánybíróság határozata alapján indítható eljárás.¹ A közigazgatási döntés felülvizsgálatára hivatalból kerül sor a döntést hozó hatóság saját hatáskörben indított eljárása, a felügyeleti eljárás és az ügyészi felhívás során.²

Annak ellenére, hogy a Ket. nem a jogorvoslati rendszer szabályai között helyezi el, meg kell említenünk a döntés kijavítása és kiegészítése intézményét is, mely szintén a hibás, vagy nem teljes közigazgatási döntés orvoslására szolgál.

Megállapítható tehát, hogy a közigazgatási döntés tartalmának hibája orvoslására számtalan lehetőséget tartalmaz a Ket., azonban ezek közül nem mindegyik alkalmazható az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó eljárások mindegyikére. Például a Ket. szerint a hatósági nyilvántartás tekintetében a Ket. szabályait akkor kell alkalmazni, ha törvény vagy kormányrendelet, illetve önkormányzati hatósági ügyekben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik.³ *Az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályait a 1997. évi CXL. törvény (Inytv.) tartalmazza, mely korlátozza a jogorvoslati lehetőségeket, úgy hogy az Inytv. 54. § (3) bekezdésében foglalt esetet és a fellebbezés folytán történő döntés módosítást és visszavonást kivéve a hivatalbóli döntés módosítás és visszavonás lehetőségét,⁴ valamint a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárások esetében a felügyeleti eljárás lefolytatását kizárja.⁵*

¹ Ket. 97. § (2) bekezdés a)-d) pont

² Ket. 97. § (3) bekezdés a)-c) pont

³ Ket. 82. § (1) bekezdés második fordulat

⁴ Inytv. 54. § (5) bekezdés

⁵ Inytv. 54. § (6) bekezdés

A jogalkotó azzal biztosítja az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő társadalmi érdeket, nevezetesen azzal, hogy bizonyos eljárásokban kizárja azt a lehetőséget, hogy a döntést meghozó hatóság, a saját elhatározásából, vagyis hivatalból módosítsa vagy visszavonja döntését. Ez azonban nem jelenti azt, hogy egy hibás döntés alapján keletkezett jog vagy jogosultság az annak alapjául szolgáló határozat jogszabálysértő volta ellenére érvényesülhet, csupán csak a döntést meghozó hatóság lehetőségeit – az ügyfél, vagy a jogorvoslatra jogosult erre irányuló akaratának hiánya esetén – korlátozza, úgy hogy bizonyos esetekben kizárja a hivatalból indítható jogorvoslati lehetőséget.

Azonban a földhasználati nyilvántartás vezetése körében – mivel a speciális jogszabály a Ket.-hez képest eltérő rendelkezéseket nem állapít meg – lehetőség nyílik a hivatalbóli döntés módosításra, vagy a felügyeleti eljárás lefolytatására.

Cikksorozatunkban a fent említett jogorvoslati lehetőségek alkalmazását és annak során felmerülő jogalkalmazási problémákat kívánjuk részletesen ismertetni, kitérve arra, hogy az egyes szakterületek esetében van-e lehetőség a hivatalból indított jogorvoslati lehetőségek alkalmazására, vagy az adott döntés hibáinak orvoslására csak az arra jogosult személy kérelmére kerülhet sor.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazható jogorvoslatok

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése körében hozott döntések elleni jogorvoslatok szabályait a Ket., az Inyvt., az *Inyvt. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet* (Vhr.), a *földhivatalokról, a Földmérési és Távér-*

zékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII.23.) Kormányrendelet (kormányrendelet), a *polgári perrendtartásról* szóló 1952. évi IV. törvény (Pp.) és az *ügyészségről* szóló 2011. évi CLXII. törvény (Ütv.) szabályozza.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok a jogorvoslati eljárások bizonyos típusaira eltérő megnevezéseket használnak, szükségesnek tartjuk tisztázni, hogy amikor bírósági jogorvoslatról vagy bírósági felülvizsgálatról, illetve keresetről beszélünk, az alatt a másodfokú határozat ellen benyújtható jogorvoslati eszközt értjük. Továbbá itt szeretnénk kitérni arra is, hogy amikor elsőfokú közigazgatási szervet, vagy hatóságot említünk, azon a körzeti földhivatalt, amikor pedig másodfokú hatóságot, akkor a megyei kormányhivatal földhivatalát értjük.

Mint ahogy azt a fentiekben már előrebocsátottuk az Inyvt. által szabályozott ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem alkalmazható a Ket.-ben felsorolt valamennyi jogorvoslati eljárás. A fentiek tükrében lehetőség van fellebbezés és bírósági felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, valamint az Alkotmánybíróság határozata alapján a döntés módosítására vagy visszavonására irányuló kérelem benyújtására. Hivatalból folytatható le felügyeleti eljárás az ingatlan-nyilvántartási adatok vonatkozásában, az ügyészi felhívás alapján történő döntés módosítás, vagy visszavonás, továbbá semmisségi ok esetén a döntés megsemmisítése.

Ezen kívül mind kérelemre, mind pedig hivatalból lehetőség van a hibás döntés kijávitására és kiegészítésére.

A következőkben a jogorvoslati eljárásokat egyenként fogjuk részletesen ismertetni, kitérve arra is, hogy az adott jogorvoslati kérelem alapján milyen intézkedéseket tehet az első-, illetve a másodfokú ingatlanügyi hatóság.

Fellebbezési eljárás

Fellebbezni bármely okból lehet, az nincs meghatározott jogcímhöz kötve. Fellebbezést az ingatlanügyi hatóság elsőfokú határozata,⁶ illetve azon nem érdemi elsőfokú végzések ellen, ahol jogszabály ezt lehetővé teszi,⁷ a döntés kézbesítését követő 30 napon belül lehet benyújtani.⁸

Fellebbezési kérelem alapján az ingatlanügyi hatóság *jogszabályban meghatározott esetekben eljárhat saját hatáskörben* (vagyis döntését módosítja, visszavonja), illetve amennyiben erre nincs lehetőség és a kérelmet új eljárásra irányuló beadványnak sem lehet tekinteni, akkor a jogorvoslat tényének feljegyzése után a fellebbezést fel kell terjesztenie a fellebbezés elbírálására jogosult hatósághoz.

Az elsőfokú hatóság a fellebbezési kérelmet és az ügy iratait megvizsgálja és a rendelkezésre álló okiratok alapján dönt. Amennyiben a beadvány hiányosságait a fellebbezés során pótolták, a körzeti földhivatal a fellebbezési kérelemnek megfelelően a döntését módosítja és a változást átvezeti a tulajdoni lapon. Ebben az esetben a fellebbezési kérelem alapján teljesített bejegyzés rangsora kétféle módon alakulhat.

Ha a kérelem elutasítására az Inyvtv. 39. § (3) bekezdése alapján határozattal került sor, akkor a fellebbezési kérelemnek megfelelő változást a kérelem eredeti rangsorában kell teljesíteni.⁹

Ezen eljárást szemlélteti a következő példa. A felek jogi képviselő útján 2011. szeptember 3. napján tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtanak be, melyhez csatolják a felek között létrejött adásvételi szerződést és megfizetik a jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díjat. Az ingatlanügyi hatóság megállapítja, hogy az adásvételi szerződést eladóként aláíró jogi személy aláírása nem nyilvánvalóan azonosítható, mert a jogi személy képviseletében eljáró ügyvezető neve nem került feltüntetése a jogi személy neve alatt. Ezért a kérelmet az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés d) pontja alapján a földhivatal elutasítja. A 2011. szeptember 28. napján benyújtott fellebbezési kérelemhez csatolják a módosított adásvételi szerződést, melyben az aláírásoknál a képviselőként eljáró magánszemély neve is feltüntetésre került. Tekintettel arra, hogy az elutasító határozatban foglalt hiányosságokat teljes körűen pótolták, ezért az ingatlanügyi hatóságnak lehetősége nyílik saját hatáskörben eljárni és a felek tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét teljesíteni. Mivel az elutasításra az Inyvtv. 39. § (3) bekezdése alapján került sor, a fellebbezési kérelem megtartja eredeti rangsorát, vagyis a tulajdonjog bejegyzésére 2011. szeptember 3. napi dátummal kerül sor.

Ha kérelem elutasítása azért történt, mert felhívás ellenére a beadvány hiányosságait határidőben nem pótolták, vagy a beadványnak olyan nem pótolható hiányossága volt, mely alapján az elutasítás végzéssel történt, vagy az okirat nyilvánvalóan érvénytelen volt, a fellebbezési kérelmet kvázi új beadványnak kell tekinteni, mivel a jogszabály ezekben az esetekben nem teszi lehetővé az eredeti rangsor megtartását. Ezt azt jelenti,

⁶ Ket. 98. § (1) bekezdés

⁷ Ket. 98. § (2) bekezdés

⁸ Kormányrendelet 9. § (1) bekezdés

⁹ Inyvtv. 56. § (2) bekezdés

hogy a fellebbezési kérelemben foglaltak teljesítésére – az elutasítás alapjául szolgáló hiányosságok pótlása, vagy orvoslása mellett – a fellebbezési kérelem benyújtásának az időpontja az irányadó, ez fogja meghatározni a be-, illetve feljegyzés rangsorát, azonban mivel fellebbezési eljárás keretében pótolják a hiányosságokat, az új eljárás ellenére sem kell ismételt benyújtani a bejegyzéshez szükséges okiratokat, hanem azok a fellebbezési eljárásban felhasználhatók.

A fentiek alapján tehát, ha a tulajdonjog bejegyzése iránt 2011. szeptember 3. napján benyújtott kérelmet a földhivatal azért utasítja el, mert felhívás ellenére nem csatolták a szerződést aláíró jogi személy nevében eljáró természetes személy aláírási címpéldányát, a 2011. szeptember 28. napján benyújtott fellebbezési kérelem alapján a földhivatal a változást a fellebbezési kérelem időpontjának megfelelő rangsorban vezeti át, feltéve, hogy a beadvány hiányosságát a fellebbezési eljárásban pótolták.

Szintén saját hatáskörben jár el az elsőfokú hatóság, ha a fellebbezési kérelem alapján megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a bejegyzésről rendelkező döntését módosítja, úgy hogy a kérelmet elutasítja, vagy az elutasításról rendelkező döntését módosítja és a változást be-, illetve feljegyzzi a tulajdoni lapra.

Tulajdonjog bejegyzés példájánál maradva, ha az elsőfokú hatóság a tulajdonjogot bejegyzzi és ezen határozat ellen fellebbezést nyújtanak be, mely alapján megállapítható, hogy a döntés jogszabályt sért, mert a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot a felek nem nyilvánvalóan azonosítható módon írták alá, a fellebbezési eljárásban a bejegyző döntést

akként kell módosítani, hogy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet el kell utasítani. Természetesen ebben az esetben a megfizetett fellebbezési igazgatási szolgáltatási díjat vissza kell téríteni.

Ha azt állapítja meg az elsőfokú hatóság, hogy eljárása során a tényállást nem tárta fel teljes körűen, vagy hiánypótlási felhívás kibocsátására lett volna szükség, akkor a döntését visszavonja és új eljárást folytat le.

Erre szolgál példaként egy olyan beadvány, melyben a felek a vevő tulajdonjogának bejegyzését kérték, melyet a földhivatal teljesített, azonban a döntés ellen fellebbezést nyújtottak be, mely vizsgálata során a földhivatal megállapította, hogy az adott ingatlan jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli, de az eljárás során nem bocsátottak ki hiánypótlási felhívást a tilalom jogosultjának hozzájárulása beszerzése érdekében. Ebben az esetben egyértelmű, hogy a tényállást tisztázni kell, a beadvány a tilalom jogosultjának nyilatkozata nélkül nem bírálható el. Ezért a bejegyzésről rendelkező döntést vissza kell vonni és új eljárás keretében ki kell bocsátani a hiánypótlási felhívást.

2009. október 1. napjától az elsőfokú hatóság hatáskörébe tartozik az elkésett, a nem jogosulttól származó, továbbá az önálló fellebbezéssel nem támadható döntés ellen benyújtott fellebbezés elutasítása is.

A fellebbezési eljárások esetében is előfordul, hogy a fellebbezési kérelemmel együtt, költségmentesség iránti kérelmet terjesztenek elő, vagy a fellebbezési határidő elmulasztása miatt igazolási kérelemmel élnek. E kérdésekben az elsőfokú döntést hozó hatóság dönt, és csak azt követően bírálható el a fellebbezési kérelem.

Összességében elmondhatjuk, hogy a saját hatáskörben elbírált fellebbezések esetében az ingatlanügyi hatóság nincs a fellebbezési kérelemben foglaltakhoz kötve, mivel a jogszabálysértő döntését módosíthatja vagy visszavonhatja. Azonban fontos kiemelni, hogy erre csak abban az esetben van lehetőség, ha a döntést fellebbezéssel megtámadják. Amennyiben fellebbezési kérelmet nem nyújtanak be, a jogszabálysértő döntés – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog és tények tekintetében – hivatalból nem módosítható és nem vonható vissza.

Amennyiben az elsőfokú hatóságnak a fent részletezett saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetősége a fellebbezési kérelmet az ügyirataival együtt, a jogorvoslat tényének feljegyzése után, megküldi a *fellebbezés elbírálására jogosult másodfokú hatóságnak*.

Előfordulhat olyan eset is, amikor az elsőfokú hatóság a fellebbezési kérelemben foglaltakkal egyetért, vagy megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, azonban a saját hatáskörben történő eljárásra azért nincs lehetősége, mert időközben az ingatlanra harmadik személy javára jogot vagy tényt jegyeztek be. Ebben az esetben a fellebbezési kérelmet fel kell terjesztenie a fellebbezés elbírálására jogosult hatósághoz, mivel csak a másodfokú hatóság döntésének a joghatása, hogy az kiterjed a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésekre is.¹⁰

A másodfokú hatóság a fellebbezéssel megtámadott döntést és az azt megelőző eljárás iratait megvizsgálja, melynek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

A fellebbezési kérelem alapján az elsőfokú hatóság döntését, amennyiben az a

jogszabályoknak megfelel helybenhagyja, ha jogszabályt sért – azonban a rendelkezésre álló iratok alapján a tényállás eldönthető –, az elsőfokú döntést megváltoztatja. Ha a döntés meghozatalához a tényállást kellene tisztázni, vagy új tény merül fel, az elsőfokú hatóság döntését megsemmisíti és új eljárás lefolytatására utasítja.

A fenti döntések alapján a döntés fogantosisát minden esetben az elsőfokú hatóság végzi el, vagyis a döntés helybenhagyása esetén a tulajdoni lapról törli a jogorvoslat tényét és a másodfokú határozatot megküldi a feleknek.¹¹ Ha a döntés megváltoztatására került sor, az ennek megfelelő változást az elsőfokú hatóság átvezeti a tulajdoni lapon és a másodfokú határozatot megküldi a feleknek.¹² Amennyiben a döntést megsemmisítették és új eljárás lefolytatást rendelték el, az elsőfokú hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a jogorvoslat tényét és saját döntését a másodfokú hatóság döntésével együtt küldi meg a feleknek.

Határozat kijavítása, kiegészítése

Annak ellenére, hogy a Ket. nem a jogorvoslati eljárások között szabályozza a kijavítás kiegészítés intézményét, valójában jogorvoslati eljárásnak tekintendő, mivel a hatósági döntés hibájának kiküszöbölésére irányul.

A Ket. és az Inyvt. általunk már sokszor részletezett egymáshoz való viszonyát tekintve megállapíthatjuk, hogy mivel az Inyvt. rendelkezik a kijavítás és kiegészítés intézményéről, ezért a Ket. vonatkozó szabályai nem érvényesülnek ebben a vonatkozásban.

Az Inyvt. lehetővé, sőt kötelezővé teszi a határozatban, a végzésben, a tulajdoni lapon

¹⁰ Inyvt. 56. § (5) bekezdés

¹¹ Inyvt. 57. § (2) bekezdés

¹² Inyvt. 57. § (3) bekezdés

történt átvezetésben, feljegyzésben, bejegyzésben történt névírási, szám- vagy számítási, illetve más elírás *kijavítását*.¹³ A vonatkozó jogszabályi rendelkezés alapján tehát a kijavításra nemcsak kérelem alapján kerülhet sor, hanem az ingatlanügyi hatóság köteles kijavítani azt a hibát, amelyről eljárása során hivatalból szerez tudomást. A kijavítás nincs időbeli korlátozáshoz kötve, annak egyetlen akadályát az képezheti, ha az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen jogot szerzett¹⁴ és a kijavítás az ő jogát sértené, azonban ahhoz nem járul hozzá.¹⁵

A *kiegészítésre* akkor van lehetőség, ha az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelem és annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos. Lehetőség nyílik tehát a hatósági döntés, valamint a tulajdoni lapon teljesített bejegyzés vagy feljegyzés kiegészítésére, melyet szintén csak a harmadik személy jóhiszemű megszerzése korlátozhat. Annak ellenére, hogy az Inyvtv. 54. § (1) bekezdés második fordulója csak a határozat kiegészítéséről rendelkezik, véleményünk szerint a végzés kiegészítésére is lehetőség van, tekintettel arra, hogy az Inyvtv. 54. § (4) bekezdésének harmadik fordulója külön kiemeli, hogy a végzés kiegészítéséről újabb végzést kell hozni.

Bírósági felülvizsgálat

A másodfokú ingatlanügyi hatósági határozat,¹⁶ – illetve, ha törvény lehetővé teszi – végzés¹⁷ ellen bírósági felülvizsgálatnak van helye. A felülvizsgálati kérelem benyújtására a döntés közlésétől számított 30 napon belül, jogszabálysértésre történő hivatkozással és csak akkor kerülhet sor, ha a fellebbezésre jogosultak valamelyike a fellebbezés jogát kimerítette.¹⁸ Ez egyben azt is jelenti, hogy az a fellebbezésre egyébként jogosult is nyújthat be bírósági felülvizsgálati kérelmet, aki a döntés ellen nem élt fellebbezéssel.

A fentiekén kívül a jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott fellebbezéssel meg nem támadható ingatlanügyi hatósági határozat ellen bírósági felülvizsgálati kérelmet nyújthat be az, akinek jogát a határozat sérti, továbbá – jogok és tények bejegyzéséről rendelkező határozat ellen – közérdekű jogorvoslatot terjeszthet elő az ügyész.¹⁹ Ilyen fellebbezéssel meg nem támadható határozat például a perfeljegyzés feljegyzéséről vagy törléséről rendelkező ingatlanügyi hatósági határozat, mely ellen nincs helye fellebbezésnek, így az Inyvtv. a bírósági jogorvoslat benyújtását teszi lehetővé.²⁰

A fellebbezési eljárástól eltérően a bírósági felülvizsgálatnak csak jogszabálysértés esetén van helye, míg fellebbezni bármilyen

¹³ Inyvtv. 54. § (1) bekezdés

¹⁴ jóhiszemű jogszerző az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése alapján jóhiszeműnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

¹⁵ Inyvtv. 54. § (2) bekezdés

¹⁶ Ket. 109. § (1) bekezdés

¹⁷ Ket. 109. § (2) bekezdés

¹⁸ Ket. 109. § (3) bekezdés

¹⁹ Inyvtv. 58. § (1) bekezdés

²⁰ Inyvtv. 64. § (4) bekezdés

okból lehet, továbbá a bírósági felülvizsgálati eljárásban a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hiányosságai már nem pótolhatók, míg a fellebbezési eljárásban erre is van lehetőség.

A bírósági felülvizsgálati kérelemre a Ket., az Inyvtv., a Vhr. és a Korm. rendelet szabályain kívül a Pp. szabályait kell alkalmazni. A bírósági felülvizsgálati kérelmet az elsőfokú döntést hozó hatósághoz kell benyújtani, amely a kérelem benyújtásának tényét feljegyzi a tulajdoni lapra, és a kérelmet az ügy irataival együtt a beérkezéstől számított 5 napon belül megküldi a megyei kormányhivatal földhivatalához.²¹

A másodfokú ingatlanügyi hatóság a bírósági felülvizsgálati kérelmet megvizsgálja és annak beérkezésétől számított 8 napon belül a határozatát saját hatáskörében a kérelem tartalmának megfelelően módosíthatja, illetve visszavonhatja.

A fentiek alapján a jogalkotó a másodfokú hatóságnak lehetővé teszi, hogy amennyiben a keresetlevélben foglaltakkal egyetért, az abban foglalt kérelemnek megfelelően a másodfokú határozatát módosítsa vagy visszavonja.

Erre szolgálhat példaként az az eset, amikor az adott jog vagy tény bejegyzéséről, illetve a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok tartalmi és alaki kelleiről rendelkező jogszabály időközben megváltozik és a rendelkezés hatálybalépésekor a jogalkotó előírja, hogy a módosított jogszabályt a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell. Ebben az esetben, ha a módosított jogszabályoknak a korábban benyújtott okiratok megfelelnek a másodfokú hatóság a döntését akként mó-

dosítja, hogy az elsőfokú határozatot megváltoztatja és elrendeli a be-, illetve feljegyzést.

Amennyiben a saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetőség, a jogorvoslati kérelem beérkezését követő 8 napon belül a másodfokú hatóság a keresetlevelet, az abban foglaltakra tett nyilatkozatával és az ügy irataival együtt megküldi a bíróságnak.²²

Ha a fél a keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt elmulasztotta, igazolási kérelemmel élhet. A másodfokú döntést hozó közigazgatási szerv az elkésett keresetlevelet abban az esetben sem utasíthatja el, ha a határidő elmulasztása miatt igazolási kérelmet nem terjesztettek elő, a bírósági felülvizsgálati kérelmet ilyenkor is köteles megküldeni a bíróságnak.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, azonban a felek bármelyikének kérelmére tárgyalást tart.

A bíróság a másodfokú ingatlanügyi hatósági határozatot helybenhagyja, vagy hatályon kívül helyezi és új eljárást rendel el. A jogok és tények bejegyzéséről, vagy erre irányuló kérelem elutasításáról rendelkező határozatot a bíróság megváltoztathatja.²³

A fentiekből az is kitűnik, hogy az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséről vagy elutasításáról rendelkező határozat megváltoztatásának nincs helye.

A törvényszék határozata ellen – rendkívüli perorvoslatként – felülvizsgálati kérelmet lehet benyújtani, amit a Kúria bírál el.

Hivatalbóli döntés módosítás vagy visszavonás

Ahogy az azt jelen írás kezdetén már említettük a jogalkotó a Ket.-ben foglalt

²¹ Vhr. 108. §

²² Pp. 330. § (2) bekezdés

²³ Pp. 339. § (2) bekezdésének f) pont

jogorvoslati eljárások ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében történő alkalmazhatóságát korlátozza azzal, hogy a Ket. és az Inyvtv egymáshoz való viszonyát úgy állapítja meg, hogy a Ket. rendelkezéseit csak akkor kell alkalmazni, ha az adott jogintézményre az Inyvtv. nem tartalmaz szabályozást, vagy annak valamely részletszabályáról nem rendelkezik.

Tekintettel arra, hogy az Inyvtv. szerint az 54. § (3) bekezdésben foglalt eseteket – vagyis a bírósági felülvizsgálati kérelem tartalmának megfelelően történő döntés módosítást vagy visszavonást –, valamint a döntés fellebbezés folytán történő módosítását, illetve visszavonását kivéve az ingatlanügyi hatóság a döntést nem vonhatja vissza és nem módosíthatja, ezzel kizárja a hivatalbóli döntés módosítás vagy visszavonás lehetőségét.²⁴

Felügyeleti eljárás

Felügyeleti eljárás lefolytatására, mint hivatalból indított döntés-felülvizsgálatra az ingatlan-nyilvántartás vezetése körében csak az *ingatlan adataiban* bekövetkezett változás átvezetése során hozott döntés esetében van lehetőség.²⁵ Tekintettel arra, hogy az Inyvtv. erre vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezéseket, a Ket. szabályait kell alkalmazni. Felügyeleti eljárás lefolytatására sor kerülhet azért, mert a hatóság a jogszabályok megsértésével mulasztást követett el, vagy azért mert a hatóság döntése jogszabályt sért.²⁶

A *hatóság jogszabálysértő mulasztása* esetében a követendő eljárást a Ket. 115. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a Ket. 20. §-a szabályozza. Ezzel kapcsolatban ki kell emelni a hatóság eljárási kötelezettségét, melynek értelmében a hatóság a hatáskörébe tartozó ügyekben, a rá irányadó ügyintézési határidő alatt köteles eljárni.²⁷ Amennyiben a hatóság fenti kötelezettségének nem tesz eleget, a fellebbezés elbírálására jogosult szerv – az ingatlanügyi hatósági ügyek esetében a megyei kormányhivatal földhivatala – megteszi a szükséges intézkedéseket a jogszabálysértő mulasztás, vagyis az eljárási kötelezettség nem teljesítésének felszámolására.²⁸ Ezen eljárásra a Ket. 20. §-ában foglaltak az irányadók.

Ebben az esetben a megyei kormányhivatal földhivatala az erre irányuló kérelem megérkezésétől vagy a hivatalos tudomás-szerzéstől számított nyolc napon belül kivizsgálja a mulasztás okát, és határidő tűzésével a körzeti földhivatalt az eljárás lefolytatására utasítja, mely 15 napon belül köteles az elmulasztott kötelezettségének eleget tenni,²⁹ vagyis az adatváltozásra irányuló eljárást lefolytatni. A megyei kormányhivatal földhivatala a felügyeleti intézkedésről értesíti az ügyfelet, valamint ellenőrzi, hogy a körzeti földhivatal határidőn belül eleget tesz-e eljárási kötelezettségének.³⁰

A fentiekre szolgálhat példaként az az eset, amikor fellebbezési eljárás során a másodfokú hatóság megállapította, hogy az ügy iratai között elfekvő külön szövegezett levél

²⁴ Inyvtv. 54. § (5) bekezdés

²⁵ Inyvtv. 54. § (6) bekezdés

²⁶ Ket. 115. § (1) bekezdés a) és b) pont

²⁷ Ket. 20. § (1) bekezdés

²⁸ Ket. 115. § (1) bekezdés a) pont

²⁹ Ket. 20. § (2) bekezdése és (4) bekezdésének második fordulat

³⁰ Ket. 20. § (8) bekezdés

alapján a kérelmező az ingatlan művelési ágában bekövetkezett változás átvezetését is kérte a tulajdonjog bejegyzésre irányuló formanyomtatványon benyújtott kérelem mellett. A fellebbezés elbírálása során a másodfokú hatóság megállapította, hogy a művelési ág változás bejelentője nem azonos a tulajdonjog bejegyzési eljárás megindítójával, ezért azt a körzeti földhivatalnak külön ügyszámon kellett volna iktatnia és elbírálnia, amely azonban nem történt meg. Tekintettel arra, hogy az Inyvt. is megkülönbözteti a jogok és tények be-, illetve feljegyzésére irányuló eljárást az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetésétől, mégpedig úgy, hogy jog, illetve tény átvezetésére irányuló eljárást csak a jogszabályban meghatározott tartalommal rendelkező formanyomtatvány kérelem benyújtásával lehet megindítani, addig az adatváltozás átvezetésére irányuló eljárás megindulhat bejelentés alapján, mely nincs formai követelményhez kötve, valamint hivatalból is, ezért a két eljárás egymástól független. A fentiek alapján a megyei kormányhivatal földhivatala a hivatkozott esetben úgy döntött, hogy a tulajdonjog bejegyzésének helyt adó határozat ellen benyújtott fellebbezést elutasítja és a körzeti földhivatal határozatát helyben hagyja, mivel az a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, azonban az el nem bírált adatváltozásra irányuló bejelentés tekintetében felügyeleti eljárást folytat le, és utasítja a körzeti földhivatalt a művelési ág változás iránti bejelentés külön eljárásban történő elbírálására.

A másik eset, amikor a felügyeleti eljárás lefolytatásra azért kerül sor, mert a megyei kormányhivatal földhivatala megállapítja, hogy a körzeti földhivatal ingatlan adatai-

nak megváltozása tekintetében meghozott *döntése jogszabályt sért*. Ebben az esetben a másodfokú hatóság a jogszabálysértő döntést megváltoztatja, vagy megsemmisíti, illetve amennyiben szükséges végzésben dönt a megsemmisítésről és a körzeti földhivatalt egyidejűleg új eljárásra utasítja.³¹ A felügyeleti eljárás során hozható döntést a Ket. 115. § (4) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt feltételek korlátozhatják úgy, hogy amennyiben azok valamelyike fennáll, nincs helye a döntés megváltoztatásának vagy megsemmisítésének. Mivel a Ket. vonatkozó szakasza úgy rendelkezik, hogy a csak a megsemmisítő vagy megváltoztató döntés jogorvoslattal való megtámadása esetén kell az eljárást felfüggeszteni, valamint annak okán is, hogy a Ket. az önálló jogorvoslattal támadható végzések között nem sorolja fel a megsemmisítésről és új eljárás lefolytatásáról rendelkező végzést, azt a következtetést kell levonnunk, hogy az utóbbi esetben a felügyeleti eljárás során hozott döntés ellen nincs helye önálló jogorvoslatnak.

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséről rendelkező jogszabálysértő döntéssel kapcsolatban lefolytatott felügyeleti eljárást szemlélteti az alábbi példa.

A megyei kormányhivatal földhivatala megállapította, hogy a művelési ág változás átvezetésére a földvédelmi járulék megfizetése nélkül került sor. Ezért a megyei kormányhivatal földhivatala az eljárás körzeti földhivatal művelési ág változás átvezetéséről rendelkező határozatát megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el, mely során a körzeti földhivatalnak hiánypótlási felhívást kellett kibocsátania a földvédelmi járulék megfizetése iránt azzal, hogy ameny-

³¹ Ket. 115. § (2) bekezdés

nyiben a földvédelmi járulék megfizetésére nem kerül sor, az adatváltozásra vonatkozó bejelentést el kell utasítani.

A fent részletezett eljárásokon kívül az ingatlanügyi hatóság döntésének módosí-

tásra vagy visszavonására kerülhet sor az ügyész intézkedés vagy az alkotmánybíróság határozata alapján, amelyet azonban előfordulásának ritka volta miatt jelent munkában nem kívánunk részletezni.

Összegzés

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése körében hozott döntések ellen benyújtható jogorvoslati eljárások vonatkozásában elmondható, hogy a Ket. által szabályozott esetek érvényesülését ugyan korlátozza az ingatlan-nyilvántartás közhitelességhez fűződő társadalmi érdek érvényre jutatása, azonban így is számos lehetőség nyílik a hibás vagy jogszabálysértő döntés orvoslására. A nyilvántartás közhiteles volta indokolja tehát a fellebbezési és döntés-felülvizsgálati eljárások korlátozását, azonban a bírósági eljárások, ezek között értve a törlési és kiigazítási pereket is, lehetőséget adnak a jogorvoslatához való jog érvényesítésére.

* * *