

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.233/2025/14.

A tanács tagjai: Dr. Sugár Tamás a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Dobó Viola bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: dr. László Jenő Ügyvédi Iroda

dr. László Jenő ügyvéd

Cím25

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az alperes képviselője: dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos

Cím1

Az I. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt1

Cím3

A II. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt2

Cím4

A III. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt3

Cím5

A IV. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt4

Cím6

Az V. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt5

Cím7

A VI. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt6

Cím8

A VII. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt7

(Cím9

A VIII. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt8

Cím10

A IX. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt9

Cím11

A X. rendű felperesi érdekelt: Római Kat. Egyházközség

Cím12

A XI. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt11

Cím13

A XII. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt12

Cím14

A XIII. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt13

Cím15

A XIV. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt14

Cím16

A XV. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt15

Cím17

A XVI. rendű felperesi érdekelt: egyéb érdekelt16

Cím18

A XVII. rendű felperesi érdekelt: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

Cím19

A XVII. rendű felperesi érdekelt képviselője: Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda

Dr. László Jenő ügyvéd

Cím25

Alperesi érdekelt: egyéb érdekelt18

Cím20

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Torma Éva Nikolett ügyvéd

Cím27

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Törvényszék
102.K.700.187/2023/64. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 102.K.700.187/2023/64. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Ingatlan1, erdő és egyéb üzlet művelési ágú ingatlan a felperes, a felperesi érdekeltek és az alperesi érdekelt osztatlan közös tulajdonában állt. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére 2022. szeptember 22-én szerződés jött létre, „Rendelkezés osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről” megnevezéssel, amely a Ingatlan1 erdő és egyéb épület és üzlet megjelölésű ingatlan vonatkozásában az egyezségi feltételeket a IV. pontjában rögzítette. Az ingatlanon lévő, a felperes tulajdonában álló felépítmény tekintetében az egyezségről szóló megegyezés az V. pontjának 7. pontjában foglaltak szerint rendelkezett.

[2] Az alperesi érdekelt az alperes jogelődjéhez, a Pest Megyei Kormányhivatalhoz nyújtott be bejegyzés és átvezetés iránti kérelmet a 2022. szeptember 22-én kelt, osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről szóló okirat, vázrajz és területkimutatás, valamint a Helység1 2022. augusztus 15-én kelt tulajdonostársi felhívás alapján.

[3] Az alperes jogelődje a 247.688/2022.10.17. számú határozatával az osztatlan közös tulajdont megszüntette, amelyben a Ingatlan1 220051 m², 107,82 aranykorona értékű erdő

művelési ágú és egyéb épület és üzlet megnevezésű ingatlan vonatkozásában rendelkezett az ingatlan törléséről és azt megosztotta a Ingatlan2-3 ingatlanokra. Az alperes határozatának 2. és 3. oldalán rögzítette a megosztás eredményeképpen létrejövő helyrajzi számokat, tulajdoni hányadokat, a vezetékjog jogosultja javára tett megjegyzéseket, így az átjegyzést.

[4] Határozatának indokolásában arra hivatkozott, hogy a határozat meghozatalának alapjául szolgált az alperesi érdekelt által benyújtott bejegyzési és átvezetési kérelem, a közös tulajdon megszüntetéséről szóló okirat és vázrajz, területkimutatás, a tulajdonosi felhívás, tértivevények és a meghatalmazás. Az alperes határozatát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-ára, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 6. §-ára, 7. §-ára, 26. § (1) bekezdésére, 29. §-ára, 32. §-ára és 34. §-ára alapította.

A felperes keresete és az alperes védírata

[5] A felperes keresetében a határozat megsemmisítését kérte.

[6] Az alperes védíratában a felperes keresetének elutasítását indítványozta.

[7] A felperesi érdekeltek a felperes álláspontját támogató nyilatkozatokat tettek.

[8] Az alperesi érdekelt a felperes keresetének elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[9] Az eljáró bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[10] Ítéletében rögzítette, hogy az alperes határozata a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényre (a továbbiakban: Foktftv.) vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz. Az alperes először a védíratában tett erre hivatkozást, azonban a kialakult ítélkezési gyakorlat szerint a határozat kiegészítésére az alperes által utóbb, a védíratban nem kerülhet sor. Ezen okból az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdésének sérelme megvalósult, mert a döntés jogszerűsége, jogalapja, az azt megalapozó jogszabályhelyek a határozatból nem megállapíthatóak. E tekintetben elfogadta a felperes BH 2022.277. számú eseti döntésre és a Kúria Kfv.37.195/2024/5. számú határozatára hivatkozását is.

[11] Megállapította, hogy az alperes határozatában nem adott számot arról sem, hogy hogyan, milyen elvek, jogszabályok, tények és jogszabályhelyek alapján hozta meg a döntését. A határozat nem rendelkezett a megosztás előtti területen található felépítményről, amely a felperes kizárólagos tulajdona volt. Rögzítette, hogy a határozatban megjelölt közös tulajdon megszüntetéséről szóló okiratot sem a felperes, sem a perben előadottak szerint a többi felperesi érdekelt sem írta alá, tehát a tulajdonostársak többsége nem fogadta el, így a használati megosztás és ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, tehát maga az alperesi döntés nem felelt meg, szükség szerint sem, a Foktftv. által biztosított lehetőségeknek, kereteknek.

[12] Az eljáró bíróság jelentőséget tulajdonított annak is, hogy az ingatlan a felek által nem vitatottan erdő és egyéb épület, üzlet művelési ágú volt, ennek alapján azonban a terület nem föld művelési ágú, így a Foktftv. szabályai nem voltak alkalmazhatóak. E körben arra is hivatkozott, hogy az Agrárminisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya FF329/1/2022. számú tájékoztatása szerint a perbeli esetben a Foktftv. rendelkezései, a jelen ingatlan művelési ágára tekintettel egyáltalán nem voltak alkalmazhatóak. Elfogadta a felperes Foktftv. 6. § (4) bekezdésére történt hivatkozását, mert a közös megegyezés teljes volta nem áll fenn, továbbá mert a határozatban megjelölt közös tulajdon megszüntetéséről szóló okiratot és vázrajzot a felperes nem írta alá és azt a tulajdonostársak többsége sem fogadta el.

[13] Kiemelte, hogy a felperes és a felperesi érdekelti képviselő előadásai nem ütköztek a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 43. §-ában foglaltakba, mert ez a fajta levezetés és indokolás már a keresetben, illetőleg az ügy első tárgyalásán került előterjesztésre, a bíróság a határozat érdemi hiányosságai okán a rendelkező részben foglaltaknak megfelelő döntést hozott. A felperes már a keresetében is utalt a Foktftv. 6. § (6) bekezdésére, hogy az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve, ha abba az érintett tulajdonostársak kifejezetten beleegyeznek. A felperes arra is kitért, hogy a közös tulajdonban maradt ingatlan lényegesen alacsonyabb forgalmi értéket képvisel.

[14] Az új eljárásra előírta, hogy az alperesnek figyelemmel kell lennie arra, hogy az Ákr. 81. §-ában foglaltak alapján döntsön az alperesi érdekelt által benyújtott kérelemről, figyelemmel kell lennie továbbá a Kúria Kfv.37.195/2024/5. számú döntésében foglaltakra, és határozatát a Foktftv. 6.§ (6) bekezdését értékelve, ezt követően kell meghoznia, amennyiben az alkalmazható. Figyelemmel kell lennie arra is, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről kötött egyezség alapján történő megosztásban az érintett felek nem egyeztek meg és határozatát jogszerűen, az új eljárásban foglaltak alapján, az irányadó jogszabályok ismertetésével és figyelembevételével hozza meg.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[15] A jogerős ítélet ellen az alperesi érdekelt nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az eljáró bíróság új eljárás lefolytatására, és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[16] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő módon állapította meg a határozat hiányosságait. A perbeli ügyben állítása szerint teljesült a jogerős ítéletben is hivatkozott BH 2022.277 számú döntés előírása, amely szerint „a döntés indokainak magából a határozatból kell kitűnnie”, az alperes határozata ugyanis tartalmazza az Ákr. 81. § (1) bekezdés szerinti tartalmi elemeket. E körben kifejtette, hogy a határozat vonatkozásában az Ákr. 81. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi, formai elemeken kívül a jogszabály nem határoz meg külön tartalmi előírásokat a tényállás releváns elemeire és az indokolás arányaira vonatkozóan. Az alperes határozata pedig tartalmazza a jogszabály által előírt kötelező tartalmi elemeket, ezzel megfelel az Ákr. 81. § (1) bekezdésnek. Erre tekintettel a jogerős ítéletben a bíróság megállapítása jogszabálysértő a határozat indokolásbeli hiányosságára vonatkozóan, mert az alperesi határozat indokolása tartalmazza a döntést megalapozó jogszabályhelyet, vagyis a Ptk. 5:167. §-át (okirati elv), amely a perbeli esetben az egyezség, amelynek elválaszthatatlan mellékletét képezte a térképvázlat és területkimutatás. Az egyezség érvényes az Foktftv. 6. § (3) szerint, mivel az megfelel a jogszabályoknak, az Foktftv. 14. §-a szerinti semmisségi ok nem áll fenn. Azt állította, hogy az alperesnek nem az Foktftv. és a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.). jogszabályhelyeit kellett megjelölni a határozatban, mert e jogszabályok az egyezség alapjai, hanem a Ptk. és az Inyvtv. szerint alkalmazott jogszabályhelyeket, mert ezek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjai. Kiemelte, az Ákr. 81. § (1) bekezdéséből nem következik, hogy a határozatnak rendelkeznie kellett volna a megosztás előtti ingatlanon található felépítményről, amely a felperes tulajdona, a faállomány fatérfogatának figyelembevételéről, arról, hogy a tulajdonostársak közül hányan írták alá vagy hányan nem írták alá az egyezséget, illetve a közös tulajdonban maradt ingatlan értékéről. Ezeket a szempontokat ugyanis nem a határozatnak kell tartalmaznia, hanem az egyezségnek. Hivatkozott a Kp. 85. § (2) bekezdésére, és rámutatott, az egyezség, a térképvázlat és területkimutatás, a tulajdonostársaknak szóló felhívás, a tértivevények, és az ingatlan-nyilvántartási kérelem olyan tények, bizonyítékok, amelyek az alperes előtt ismertek voltak, a döntés meghozatalakor kétségekívül fennálltak és ezeken alapult a döntés, azokat az alperes a határozat indokolásában meg is jelölte.

[17] Azt is állította, hogy az eljáró bíróság megállapítása az Foktftv. alkalmazhatóságáról az ügyben jogszabálysértő és a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben eltér. A jogerős ítéletben az eljáró bíróság a tényeket iratellenesen állapította meg a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével, az ingatlan megosztásával és a tulajdonostársak közötti egyezséggel kapcsolatban, ezekből pedig helytelen jogi következtetésre jutott. A bíróság megállapításával szemben ugyanis nem volt használati megosztás, mert az ügyben a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése történt az ingatlan megosztásával, a tulajdonostársak közötti egyezséggel. A bíróság megállapítása szerint továbbá az egyezséget a tulajdonostársak többsége nem fogadta el, ezzel szemben az alperesi érdekelt egymaga rendelkezett a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségével. A jogerős ítélet emellett az Foktftv. jogszabályszövegét (6. § (1), (3) és (4) bekezdéseket) nem pontosan rögzítette, valamint megjelölte ugyan a Kormányrendeletet és a Földforgalmi tv.-t, de nem tartalmazza azok releváns rendelkezéseit, amiből az következik, hogy azokat a bíróság nem vizsgálta.

[18] Rámutatott, az ítéletben a bíróság rögzítette, hogy az ingatlan „erdő és egyéb épület és üzlet” művelési ágú, ezt a tényt a tulajdoni lap igazolta. Ennek alapján a bíróság az Foktftv. értelmezése szerint megállapította, hogy mivel a terület nem föld művelési ágú, így az Foktftv. szabályai nem voltak alkalmazhatóak. A bíróság e körben elfogadta az Agrárminisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya FF329/1/2022. számú tájékoztatását is, ami szintén azt tartalmazta, hogy az Foktftv. nem alkalmazható, mert nem „föld” művelési ágú az ingatlan. Ehhez hozzátette azt is a bíróság, hogy mivel az Foktftv. rendelkezései nem voltak alkalmazhatóak, így a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályok nem irányadók. Ezzel szemben felülvizsgálati kérelmében azt állította, hogy az Foktftv. alkalmazható, mert e jogszabály alkalmazandó azokban az ügyekben, amelyek az Foktftv. hatálya alá tartoznak. Az Foktftv. az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének speciális eseteit tartalmazza, már pedig ilyennek minősül a perbeli ügyben a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával a tulajdonostársak közötti egyezséggel. Hivatkozott az Foktftv. 1. § (1) bekezdésére, a Földforgalmi tv. 5. § 5a. pontjára, és hangsúlyozta, a perbeli ingatlan erdő és egyéb épület és üzlet művelési ágú ingatlan, ezzel megfelel az erdőnek minősülő föld fogalomnak és így az Foktftv. hatálya alá tartozik. Az Foktftv. alkalmazható a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére az ingatlan megosztásával a tulajdonostársak közötti egyezséggel. Az erdőnek minősülő föld pedig föld. Kiemelte, a perbeli ingatlan tulajdoni lapján szerepel az erdő a művelési ág megjelölésnél még más megjelölés is, de az erdő is, illetve a tulajdoni lapon alrészlet nem szerepel, az egyéb épület és üzlet nem alrészlet. Sem az osztatlan közös tulajdon megosztása előtt, sem az osztatlan közös tulajdon megosztása után nem volt alrészlet az ingatlan tulajdoni lapján.

[19] Kifogásolta azt is, hogy a bíróság az Agrárminisztérium FF329/1/2022. számú tájékoztatását jogszabályi szintre emelte az Foktftv. és a Földforgalmi tv. mellé, mert ezt vette alapul a jogszabály alkalmazásában, értelmezésében. Ezen tájékoztatás azonban nem képezheti bírósági döntés alapját, mert az a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) alapján nem jogszabály, nem közjogi szervezetszabályozó eszköz, nincs normatív tartalma és jogi szempontból nem is értelmezhető. Ezáltal pedig sérült az Alaptörvény 28. cikke is.

[20] Azt is sérelmezte, hogy a jogerős ítélet szerint a BH.2024.8.196. számú döntés (Kúria Kfv.37777/2023/10.) nem foghat helyt, de ennek magyarázatát nem adta meg az ítélet. Ezzel szemben azonban az eljáró bíróság a Debreceni Törvényszék K.700.442/2024/6. számú döntését elfogadta, úgy, hogy az ugyanazokat a megállapításokat tartalmazza, mint a Kúria Kfv.37.777/2023/10. döntése, mert ezek ugyanabban az ügyben hozott döntések a különböző szintű bíróságok által és BH2024.8.196. számon kerültek közzétételre. A BH2024.8.196. számú döntésben a Kúria jogi indokai megerősítik, hogy az Foktftv. rendelkezései alkalmazandóak erdő művelési ágú ingatlan esetén osztatlan közös tulajdon megszüntetése esetén, továbbá, hogy az Foktftv. rendelkezéseinek az egyezés megfelel, ha az alperesi érdekelt egymaga rendelkezik egyszerű többséggel, így nem kényszerül egyezséget kötni és ezért egyeztetni sem a tulajdonostársakkal.

[21] Arra is utalt, hogy a BH2024.8.196. számú döntésben a Kúria jogi indokai megerősítik, hogy el kell különíteni a közigazgatási hatóság közreműködése nélkül folyó, az Ákr. hatálya alá nem tartozó megosztás folyamatát a megelőző közigazgatási hatósági eljárástól, ami az alperesi érdekelt kérelmére indult. Állította, az Ákr. hatálya alá nem tartozó, illetve az Ákr. hatálya alá tartozó és ezzel a Kp. hatálya alá tartozó eljárások elkülönítése

jogkérdés, a jogerős ítéletben azonban az eljáró bíróság figyelmen kívül hagyta a BH2024.8.196. számú döntést és ezzel a jogkérdésben eltért a Kúria közzétett határozatától.

[22] Hangsúlyozta, a földnek minősülő ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az Foktftv. szabályai szerinti megosztással történő megszüntetésére irányuló eljárás nem a megelőző közigazgatási hatósági eljárás része, így az a közigazgatási pernek sem tárgya. Erre figyelemmel az eljáró bíróság olyan szempontokat nem értékelhet az egyezség kapcsán, amelyek nem a közigazgatási hatósági eljárásba tartoznak és ezért nem a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti perre vonatkozó szempontok (különösen a faállomány fatérfogatának figyelembevétele, a közös tulajdonban maradt ingatlan lényegesen alacsonyabb értéke). A bíróságnak nincs hatásköre ugyanis arra, hogy az egyezséggel kapcsolatos szempontokat érdemben vizsgálja a perben, mivel ezzel elvonná a közigazgatási hatóság hatáskörét.

[23] Kiemelte, a jogerős ítélet hivatkozik a Kúria Kfv.37.195/2024/5. számú döntésére, és annak alapján megállapítja, hogy a faállomány fatérfogatának figyelembevétele nélkül történt megosztás a perbeli ügyben nem volt jogszerű. Ezzel szemben hivatkozott az Foktftv. 6/A. §-ára, és rámutatott, az erdő esetében az Foktftv. 6. § (6) bekezdés alkalmazásában értelmezendő, ami azt jelenti, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársak között az ingatlan értékek számításában a Foktftv. 6/A. §-a egy szempont, így ezt az egyezségben is egy szempontként kell figyelembe venni, de úgy, hogy az egyezségben a Foktftv. 6. § (6) bekezdésnek kell alkalmazásra jutnia az ingatlan értékek számításában. A Kúria a Kfv.37.195/2024/5. számú döntésében ugyanezt a logikát követte. Kiemelte, hogy a perbeli ügyben az egyezség figyelembe vette az Foktftv. 6/A. §-ra vonatkozó szempontot is és kifejezetten rögzítette az Foktftv. 6/A. §-a alapján előírt nyilatkozatot a földön található faállomány fatérfogatának figyelembevételéről, ami azt jelenti, hogy az egyezség ezzel az értékkel számolt: az egyezségben résztvevő tulajdonostárs „kijelenti, hogy az egyezség megfelel az Foktftv. 6. § (5) és (6) bekezdésében, valamint a 6/A. § -ban foglaltaknak [...]” (6.1. pont). A Kfv.37.195/2024/5. számú döntés elvi tartalma is éppen ennek az egyezségben történő figyelembevételt emeli ki. Ez alapján az egyezség megfelel az Foktftv. 6. § (6) bekezdésének, amelybe a 6/A. §-ának való megfelelés beletartozik.

[24] A keresetváltoztatásra vonatkozó Kp. 43. § (1) bekezdése szerinti jogi érvelés állítása szerint jogszabálysértő, a felperes keresetlevélben ugyanis csak az Foktftv. alkalmazhatóságára és csak az Foktftv. 6. § (4) bekezdésére hivatkozott, a per első tárgyalásán a BH2022.277 számú döntésére utalt, a per második tárgyalásán a Kfv.37.195/2024/5. számú döntésre, de egyik alkalommal sem jelölte meg az Foktftv. azon jogszabályhelyét, ami alátámasztaná a Kp. 92. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti semmisségi okok fennállását az alperesi határozat vonatkozásában. A felperes 2024. október 16-i beadványában egészítette ki a semmisségi okokat az Foktftv. 6. § (6) bekezdésére és 6/A. §-ára hivatkozva. Ezzel pedig a felperes keresetéhez képest új szempontokat kíván bevezetni, így új megtámadási irányt akar szabni a közigazgatási perben.

[25] Állította, hogy az eljáró bíróság új közigazgatási hatósági eljárásra adott iránymutatása részben jogszabálysértő. Kifejtette, a bírósági iránymutatásnak az a része helyes, hogy az Ákr. 81. §-a alapján kell meghoznia az alperesnek az új eljárásban az új közigazgatási határozatot, azonban a bírósági iránymutatásnak az a része nem helyes, hogy az alperesnek azt kellene

értékelnie, hogy az Foktftv. egyáltalán alkalmazható-e, és az a része sem helyes, hogy azt az egy szempontot kellene figyelembe vennie, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről kötött egyezség alapján történő megosztásban az érintett felek nem egyeztek meg. Rámutatott, mivel az Foktftv. 1. § (1) bekezdése és a Földforgalmi tv. 5. § 5a. pont alapján a földnek minősülő ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére az Foktftv. alkalmazandó, egy olyan utasítás jogszabálysértő az új közigazgatási hatósági eljárásra, hogy azt vizsgálja az alperes, hogy az Foktftv. alkalmazható-e. Előadta, az alperes is úgy értékelte a perben, hogy az Foktftv. alkalmazandó jogszabály az ügyben, és ezt a felperes is elismerte. Azt is állította, hogy az alperes az új közigazgatási hatósági eljárásban csak azt vizsgálhatja meg, hogy az egyezség a jogszabályoknak megfelel-e és az ingatlan-nyilvántartásban az átvezetés, bejegyzés jogszerű alapja-e, de a megosztás folyamatát nem vizsgálhatja. Ezért jogszerűtlen a bíróság részéről az instrukcióban egy olyan jogi értékelés utasítása, ami a megosztás folyamatához tartozik és nem a közigazgatási hatósági eljáráshoz.

[26] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

[27] Kiemelte, az alperesi érdekelt egyetlen olyan jogszabályhelyet sem jelölt meg felülvizsgálati kérelmében, amellyel alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelmét, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegést valószínűsített volna, mert az alperesi érdekelt kizárólag anyagi jogszabálysértéseket jelölt meg a felülvizsgálati kérelmében.

[28] Rámutatott, a jogerős ítélet sem ténybeli, sem jogi alapon nem egyezik a BH2024.8.196 számon közzétett, Kúria Kfv.37.777/2023/10. számú precedensképes határozatával, így az alperesi érdekelt érvei e körben sem vehetők figyelembe. Megjegyezte, hogy a Kúria Kfv.37.777/2023/10. számú precedensképes határozata szerinti ügyben két tulajdonos között történt a megosztás, a kialakuló ingatlanokban pedig nem keletkezett közös tulajdon, ez a körülmény pedig önmagában kizárja a tény- és jogazonosságot. Hangsúlyozta, az egyezség vizsgálatától eltekinteni nem lehet, továbbá a törvényszék a jogerős ítéletében nem mosta össze a két eljárást, hanem mindkettőt a kereseti kérelem keretei között vizsgálta és értékelte. A felperesi érvelés alapján alappal jutott arra a következtetésre, hogy a „megállapodás” nem szolgálhat a közös tulajdon megszüntetésének alapjául többek közt amiatt, amit a törvényhez fűzött törvényi indokolás is rögzít, hogy „Kifejezett beleegyezése nélkül egyik tulajdonostárs tulajdoni hányada sem kerülhet közös tulajdonú ingatlanba kiosztásra.”. Emellett eljárási szempontból sem felelt meg a perbeli határozat a jogszabályoknak, hiszen a hatóság határozatával az ügyfélnek olyan indokolást kell kapnia, melyből az ügyfél számára a határozat eljárási szempontjai, az indokolás alapja, a tények és a logikai összefüggések megállapíthatóak.

[29] Az Ákr. 81. §-ával kapcsolatos alperesi érdekelti előadással kapcsolatosan kifejtette, hogy az alperesi érdekelt feltételezhetően az Ákr. 81. § (2) bekezdése szerinti egyszerűsített döntésre utalt, azonban annak feltételei jelen ügyben nem állnak fenn. Kifogásolta, hogy a határozat nem tartalmazta az Foktftv. vonatkozó hivatkozásait, és ebből eredően azt sem, hogy miért nem vette figyelembe azt az alperes, hogy kifejezett beleegyezése nélkül egyik tulajdonostárs tulajdoni hányada sem kerülhet közös tulajdonú ingatlanba kiosztásra. Azzal is érvelt, hogy a jogszabályszöveg pontatlan idézése kijavításra és nem hatályon kívül helyezésre okot adó körülmény, az Agrárminisztérium FF329/1/2022. számú tájékoztatásával kapcsolatosan pedig a jogerős ítélet nem állította, hogy jogszabály, hanem az „csupán” egy állásfoglalás.

[30] Kiemelte, hogy az iránymutatás körében a törvényszék a tényállásból eredő megfelelő részletességgel, az alperes hatáskörét tiszteletben tartva határozta meg a vizsgálandó szempontokat. Végül kifejtette, hogy elkülönítésre kerül a megosztás a hatósági eljárástól, azonban a megosztás eredményét (az okiratot, annak tartalmát) a hatóság nem hagyhatja figyelmen kívül.

[31] Az alperes és a felperesi érdekelték a felülvizsgálati eljárás során nem tettek nyilatkozatot.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A jogerős ítélet az alábbiakban kifejtettek szerint érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

[33] Az alperes a perbeli határozatával az alperesi érdekelt kérelmére a Ingatlan1 ingatlant törölte és azt megosztotta a Ingatlan2-3 ingatlanokra, előbbire átjegyezte az alperesi érdekelt tulajdonjogát, az utóbbira a törölt Ingatlan1 ingatlan többi tulajdonostársának tulajdonjogát. Határozatát – annak indokolási része alapján – az Inyvtv. rendelkezéseire és a Ptk. 5:167. §-ára alapította. A határozat ellen benyújtott keresetében a felperes jogsérelemként az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozott, e körben hiányolta az Fokfttv.-re és a Kormányrendeletre történő hivatkozást, és kifogásolta egyebek mellett, hogy a határozat meghozatalának alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezések nem a perbeli esetre vonatkoznak, továbbá hivatkozott az Fokfttv. 6. § (4) bekezdésének megsértésére is.

[34] Az eljáró bíróság jogerős ítéletével megsemmisítette az alperes határozatát, megállapítva az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megsértését, kifejtve, hogy az alperes határozatában nem hivatkozott az Fokfttv. és a Kormányrendelet rendelkezéseire (jogerős ítélet [43] bekezdés). Jogerős ítéletében megállapította továbbá, hogy az alperesi döntés nem felelt meg, „szükség szerint sem”, az Fokfttv. „által biztosított lehetőségeknek, kereteknek” (jogerős ítélet [46] bekezdés). Ezt követően ítéletének indokolásában arra a megállapításra jutott, hogy „mivel a terület nem föld művelési ágú, a Fokfttv. szabályai nem voltak alkalmazhatók” (jogerős ítélet [47] bekezdés). Ezt követően rögzítette, hogy a Fokfttv. 6. § (4) bekezdésére a felperes eredményesen hivatkozott (jogerős ítélet [48] bekezdés), majd a jogerős ítélet indokolásában megállapította, hogy az Agrárminisztérium tájékoztatása alapján „a perbeli esetben a Fokfttv. rendelkezései, a jelen ingatlan művelési ágára tekintettel egyáltalán nem voltak alkalmazhatók” (jogerős ítélet [50] bekezdés). Ezen megállapításokat követően az eljáró bíróság jogerős ítéletével az alperes által lefolytatandó új eljárásra többek között azt írta elő, hogy amennyiben az Fokfttv. alkalmazható, annak 6. § (6) bekezdését az alperesnek értékelnie kell (jogerős ítélet [56] bekezdés).

[35] A Kúria a fentiek alapján rögzíti, hogy a jogerős ítélet indokolásának egyik része az Fokfttv. alkalmazásának elmaradását jogszabálysértőnek tartotta, míg másik része arra a megállapításra jutott, hogy az Fokfttv. nem volt alkalmazandó jogszabály az alperesi eljárás és határozathozatal során.

[36] A jogerős ítélet indokolásának ezen hibája folytán azonban nem állapítható meg, hogy az eljáró bíróság az Fokftv.-t alkalmazhatónak tartotta-e a perbeli ügyben: jogerős ítéletének egyik része szerint ugyanis az alperes határozatának jogszabálysértő volta, vagyis az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megsértése abból adódik, hogy az alperes nem alkalmazta az Fokftv.-t, annak ellenére, hogy azt alkalmaznia kellett volna, majd ezt követően, ezzel teljesen ellentétesen, akként is állást foglal ítéletében – az Agrárminisztérium tájékoztatására hivatkozva –, hogy az a perbeli ingatlan művelési ágára tekintettel az Fokftv. nem alkalmazandó, végül pedig a megismételt eljárásra az alperes részére annak vizsgálatát is előírta, hogy az Fokftv. alkalmazandó-e. Mindebből az következik, hogy az eljáró bíróság az alperesi határozat megsemmisítésére okot adó körülményt, vagyis az Fokftv. rendelkezései alkalmazásának hiányát maga cáfolja meg ítéletében, majd végül előírja az új eljárás során tisztázandó körülményként az alperes részére.

[37] A felülvizsgálati bíróság megítélése szerint a fentiek a jogerős ítéletet olyan mértékben teszik önellentmondásossá, ami kizárja a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között történő érdemi felülvizsgálatát, figyelemmel különösen arra, hogy a felülvizsgálati kérelem egyik központi állítása az, hogy a perbeli esetben az Fokftv. alkalmazandó (felülvizsgálati kérelem 5.7. és 6.3. pontjai).

[38] A Kúria e körben azt is hangsúlyozza, hogy az eljáró bíróságnak egyértelműen állást kellett volna foglalnia abban a kérdésben, hogy az Fokftv. a perbeli esetben alkalmazandó-e, mert a felperes keresetében erre hivatkozott, megjelölve azt is, hogy az alperesi határozat állítása szerint sérti az Fokftv. 6. § (4) bekezdését. A Kúria kiemeli, a Kp. 85. § (1) bekezdésében deklarált kereseti kérelemhez kötöttség egyben azt a kötelezettséget is jelenti a bíróság számára, hogy a felperes keresetét kimerítse, vagyis, hogy valamennyi kereseti hivatkozását elbírálja, és az arra vonatkozó érvelését a jogerős ítélet indokolásában megjelenítse. A kereseti kérelem kimerítésének kötelezettségéből pedig az is következik, hogy a jogerős ítélet az Fokftv. alkalmazandóságának vizsgálatát nem írhatta volna elő a megismételt eljárásra az alperes részére. A Kúria e körben végül utal arra, hogy az alperes védiratában maga is úgy foglalt állást, hogy az alperesi érdekelt kérelme az Fokftv. hatálya alá tartozik (védirat 4. oldal).

[39] A Kúria a jogerős ítélettel kapcsolatban hangsúlyozza azt is, hogy az eljáró bíróság egyes esetekben az Fokftv.-re, máshol a 2020. évi LXXI. törvényre utal, amelyek azonos törvényt jelölnek. Mindez azért különösen értelmezhetetlen, mert a jogerős ítélet indokolása e jogszabályokra egy bekezdésen belül, felsorolásszerűen hivatkozik, ami alapján nem egyértelmű, hogy az eljáró bíróság elírás folytán különböző jogszabályokra gondolt-e, avagy nem (jogerős ítélet [43] és [50] bekezdései). Egyebekben nem érthető, hogy az eljáró bíróság egy ítéleten belül miért használ eltérő rövidítéseket ugyanarra a jogszabályra.

[40] A Kúria arra is utal, hogy a jogerős ítélet tényállási része és indokolása egymással nem egyező tényállást rögzítenek: míg a jogerős ítélet tényállási része „a felek közötti megosztási szerződés”-ről beszél, és a jogi indoklás szerint létezik használati megállapodás (jogerős ítélet [3] és [46] bekezdései), addig az ítélet jogi indoklása rögzíti ezeknek ellentmondóan azt is, hogy a közös tulajdon megszüntetéséről szóló okiratot sem a felperes, sem a felperesi érdekelt nem írta alá (jogerős ítélet [46] bekezdése). Mindezzel szemben a

közigazgatási iratok között elfekvő, az alperesi eljárás alapjául szolgáló okirat elnevezése „Rendelkezés osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről”, amelyet egyedül az alperesi érdekelt írt alá, az saját kezdeményezésére született, ahogyan ezt az okirat maga rögzíti is. Ezen okirat 5.2. pontja szerint továbbá a tulajdonostársak (kettő kivételével) írásban akként reagáltak, hogy nem fogadják el a kezdeményező tulajdonostárs által felajánlott megosztási módot.

[41] A jogerős ítélet végül pontatlanul idézi a jogszabályokat is, ami felveti annak kérdését, hogy az eljáró bíróság milyen jogszabályi rendelkezések alapján vizsgálta felül az alperesi határozat jogszerűségét.

[42] Mindezek okán a felülvizsgálni kért jogerős ítélet olyan mértékben ellentmondásos, nem egyértelmű és nem foglal állást abban a kérdésben, amelyben a felperes keresete alapján döntenie kellett volna, hogy annak érdemi felülvizsgálata nem volt elvégezhető a Kúria által.

[43] A fentiekben kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, és az ügyben eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Az új eljárásban a bíróságnak az Foktftv. perbeli ügyben való alkalmazhatóságáról egyértelműen állást kell foglalnia, és jogerős ítéletet ezen vizsgálatnak megfelelően kell meghoznia, amelynek során szem előtt kell tartania a fentiekben kifejtetteket.

A döntés elvi tartalma

[44] *A jogerős ítéletnek a keresetben hivatkozott valamennyi jogszabálysértés körében egyértelműen állást kell foglalnia, annak vizsgálatát nem írhatja elő az alperes részére a megismételt eljárásra.*

Záró rész

[45] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján a felek erre irányuló kérelmének hiányában tárgyaláson kívül járt el.

[46] Tekintettel arra, hogy az alperesi érdekelt nem számította fel a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségét a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 81. § (2) bekezdésének megfelelően, a felperes pedig nem hatályos jogszabály alapján számította fel a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségét, az alperesnek és a felperesi érdekelteknek pedig a felülvizsgálati eljárás során nem merült fel költsége, a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdése alapján a felek részére a felülvizsgálati eljárásra nem állapított meg költséget.

[47] A végzéssel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. szeptember 2.

Dr. Sugár Tamás s.k.

a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina s.k.

előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt s.k.

bíró

Dr. Dobó Viola s.k.

bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.

bíró