

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 631/2013/6. szám

A Kúria dr. Vallyon Zsolt ügyvéd (**cím**) által képviselt **Felperes** (**cím**) felperesnek, a Kecskés Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kecskés Krisztián ügyvéd (**cím**) által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala (1051 Budapest, Sas utca 19.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. május 30. napján kelt 3.K.26.832/2013/4. számú ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.26.832/2013/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felperes jogi képviselője útján 2012. február 6-án terjesztett elő kérelmet az elsőfokú földhivatalnál, amelyben a **Sz. külterület hrsz.1., hrsz.2., hrsz.3., hrsz.4., hrsz.5., hrsz.6. és hrsz.7.** helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítás átvezetését, a Magyar Állam tulajdonjogának eredeti jogcímen történő visszajegyzését, és annak a szövegnek a visszajegyzését kérte, hogy a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) útján gyakorolja. Kérelme mellékleteként benyújtotta a képviselője részére adott meghatalmazást, az NFA által a felperesnek adott tulajdonosi hozzájárulását, a Budapesten 2012. február 1-én kelt „Nyilatkozat ingatlanügyi hatósági eljárás lefolytatásához” megnevezésű okiratokat, az összes kérelmezett ingatlan vonatkozásában a záradékolt kisajátítási vázrajzokat és terület-kimutatásokat. Az elsőfokú földhivatal 32340/2012. számú határozatával a Magyar Állam tulajdonában álló **Sz. külterületi hrsz.1.** helyrajzi számú, ... m² területű, fásított terület művelési ágú, **hrsz.2.** helyrajzi számú, ... m² területű, erdő művelési ágú, **hrsz.3.** helyrajzi számú, ... m² területű, erdő művelési ágú,

hrsz.4. helyrajzi számú, ... m2 területű, erdő művelési ágú, **hrsz.5.** helyrajzi számú, ... m2 területű, fásított terület művelési ágú, **hrsz.6.** helyrajzi számú, ... m2 területű, fásított terület művelési ágú, valamint **hrsz.7.** helyrajzi számú, ... m2 területű, szántó művelési ágú ingatlanokra vonatkozóan a felperes telekalakítás átvezetése iránti kérelmét elutasította arra hivatkozással, hogy nem került benyújtásra a jogszabályban előírt jogerős telekalakítási engedély, és a földhivatal által záradékolt vázrajz. A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes 2012. szeptember 13. napján kelt 31230/2012. számú határozatával az elsőfokú hatóság határozatát az indokolási rész kiegészítésével helybenhagyta. Határozata indokolásában felhívta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 6. § (1) bekezdés, 28. § (1) bekezdés, az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv.Vhr.) 65. § (1) bekezdésében foglaltakat, valamint a földhivatalokról a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII.23.) Kormányrendelet 17/A. §-ban foglaltakat, megállapítva, hogy a kérelmet megelőzően a telekalakítási engedély iránti eljárást kellett volna a felperesnek lefolytatnia. Megállapította, az előterjesztett kérelemmel összefüggésben figyelemmel kellett lenni arra is, hogy több megosztással érintett ingatlan erdő művelési ágú földrészlet volt, amelynél az erdőről, az erdő védelméről és az erdő gazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az erdészeti hatóságot szakhatósággként kellett volna bevonni. Érvelése szerint a kérelmező által mellékletként megküldött vázrajzot az elsőfokú építési hatóság azzal a záradékkal látta el, hogy az kisajátítás céljára lett kiadva, így azt a telekalakítási eljárás során figyelembe venni nem lehetett.

A felperes alperes határozatával szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. Keresetében az alperes határozatának elsőfokú határozatra is kiterjedő megváltoztatását és a telekmegosztások ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérte.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában rögzítette, hogy az állami alapadatok felhasználásával végzett sajátos célú földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 46/2010. (IV.27.) FVM rendelet 30.§ (1) bekezdése értelmében a földrészlet határvonalának megváltoztatásához telekalakítási és kisajátítási eljárások esetén változási vázrajzot kell készíteni. A Kstv. 30.§, 37.§ (2) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 34.§ (1)-(2) bekezdése, 24.§ (1) bekezdés b) pontjára tekintettel abban kellett állást foglalni, hogy a perbeli telekmegosztás a Kstv. hatálya alá tartozik-e. Az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a perbeli

ingatlanok vonatkozásában kisajátítási eljárás lefolytatására nem került sor. A megosztást követően sem a tulajdonos, sem a tulajdonosi jogokat gyakorló személye nem változott, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést sem kötöttek. Az érintett ingatlanok esetén kisajátítási eljárás lefolytatására nem került sor, ezért a Kstv. 30.§, illetőleg 37.§ (2) bekezdésében foglalt alkalmazásának sem volt helye. Utalt arra, hogy a felperes nem tudott az eljárás során olyan jogszabályhelyre hivatkozni, amely alapján a nyomvonalas létesítményhez kapcsolódó kisajátítások és telekmegosztások egységes kezelése miatt az állami tulajdonban álló, a tervezett beruházás területére eső minden földrészlet esetén a Kstv. előírásait kellene figyelembe venni akkor is, ha a kisajátítási határozat meghozatalára, illetőleg kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére sem került sor. Ilyen jogszabályi rendelkezés hiányában csak az általános szabályok alkalmazásának van helye, ezért a telek megosztásához az ingatlanügyi hatóság engedélye és telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges. A felperes közigazgatási eljárás során előterjesztett kérelme valójában az általa csatolt kisajátítási vázrajzok alapján a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányult, így alappal nem kifogásolhatta azt, hogy a hatóság a kisajátítási vázrajzot a telekalakítás alapjául szolgáló változási vázrajzként nem fogadta el. Jogerős telekalakítási engedély hiányában az elsőfokú hatóság az irányadó Inyvtv. 39.§ (3) bekezdés h) pontja, illetve 28. § alapján helytállóan rendelkezett a felperesi kérelem elutasításáról.

Felperes a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, az eljárt földhivatalok keresettel támadott határozatainak hatályon kívül helyezését és a hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Kstv. 30.§ és 37.§-ban foglalt rendelkezéseket és ítéletét nem a jogalkotói célokat és szándékokat figyelembe véve, az irányadó jogszabályokkal összhangban hozta meg. Álláspontja szerint a bíróságnak elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, hogy a kisajátítási tervben szereplő állami tulajdonban lévő földek esetén a kisajátítási vagy pedig a telekalakítási jogszabályok alapján kell eljárni. A kisajátítási tervben szereplő ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos szabályok figyelembevételével megállapítható, hogy az úgynevezett kisajátítást helyettesítő adásvétel esetén sem szerepel a földhivatali átvezetés alapjául szolgáló okiratok között a telekalakítási engedély. Az ingatlanügyi hatóság és építésügyi hatóság által záradékolt kisajátítási terv és az annak alapján készített e hatóságok által záradékolt változási vázrajz alapján történik meg a változások ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése anélkül, hogy a telekalakítási eljárás lefolytatása indokolt lenne. A kisajátítási munkarészek kötelező elemeként

elkészített kisajátítási tervben minden földrészlet szerepel, amely a tervezett beruházás területére esik a beruházás nyomvonalával együtt, és azt a kisajátítási dokumentáció egységesen kezeli tekintet nélkül arra, hogy az állami tulajdonban, vagy önkormányzati tulajdonban áll, vagy a tulajdonváltás kisajátítás eredményeképpen, vagy adásvételi szerződés alapján következik be. A kisajátítási dokumentációban a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbség megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 198/2008. (VII.3.) Kormányrendeletben felsorolt munkarészek, így a megosztott földrészletek megosztási vázrajzai is együtt kerülnek leadásra az illetékes földhivatalhoz vizsgálat és záradékolás céljából. Egységesen kerülnek kezelésre azok a földrészletek is, amelyeknél tulajdonosváltás nem történik figyelemmel arra, hogy annak tulajdonosa már a beruházást elrendelő Magyar Állam. Ezen ingatlanoknál a szó szoros értelmében vett kisajátítási eljárást nem kell és nem lehet lefolytatni, ugyanakkor a legtöbb esetben van külön vagyongazdálkodójuk, kezelőjük, mivel az ingatlan rendeltetése legalább részben megváltozik. Ezért elengedhetetlen a beruházással érintett részen a vagyongazdálkodók, kezelők ingatlan-nyilvántartásból történő törlése, amely a vagyongazdálkodókkal, kezelőkkel megkötött megállapodáson alapul. Ebben az esetben sem kerül lefolytatásra a kisajátítási eljárás, ugyanakkor az ingatlanok mégis részét képezik a kisajátítási tervnek, így a jogszabályok ebből a szempontból egységesen kezelik a perbeli ingatlanokat azokkal, amelyeknél tulajdonosváltás is történik. A jogalkotói célokkal és szándékokkal ellentétes lenne, ha a perbeli ingatlanokat megkülönböztetnék a tulajdonosváltással érintett ingatlanoktól, és telekalakítási eljárás lefolytatását követelnék meg, miközben a Kstv. a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések esetében a földhivatali átvezetésekhez szükséges okiratok között nem említi a telekalakítási engedélyt, illetve a telekalakítási, változási vázrajzot. Mindebből megállapítható, hogy az állami tulajdonban álló a tervezett beruházás területére eső földrészletek esetén is a Kstv. előírásait kell figyelembe venni és megosztásuk esetén egységesen mellőzni kell a telekalakítási eljárást. A Kstv. 30.§-a is erre utal. Az egyes földrészletek kiemelése, külön kezelése ellentétes lenne a kisajátítási jogszabályok alkotóinak szándékával és a jogszabályok által elérni kívánt céllal, az a közérdekű beruházást jelentős módon hátráltatná.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 274.§ (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 272.§ (2) bekezdése és a Pp. 275.§ (2)

bekezdése alapján.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és abból helytálló következtetésre jutott az alperesi határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság az alábbiak szerint egyetért.

A Kúria mindennek előtt rámutat arra, hogy a felperes által kezdeményezett, a perbeli ingatlanokra nézve a telek megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárás, regisztratív eljárás. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy az Inyvtv. 28.§ (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 34. § (1)-(2) bekezdése, valamint 24.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a telekalakításhoz és ezek között a telek felosztásához főszabályként építésügyi hatósági eljárás szükséges, amelynek lefolytatására az ingatlanügyi hatóság jogosult. Felperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a Kstv. 30.§, illetőleg 37.§ (2) bekezdésének helyes értelmezése, és a jogalkotó akaratára figyelemmel, célszerűségi szempontok szem előtt tartása mellett, a kisajátítási szabályok alapján kell az ingatlanügyi hatóságnak eljárni. Amennyiben rendelkezésre áll a kisajátítási eljárás során a hatóság által záradékolt változási vázrajz, ebben az esetben az ingatlan megosztása átvezethető az ingatlan-nyilvántartásban, függetlenül attól, hogy a kisajátítási eljárás ezen ingatlant nem érintette, mert az eredetileg is a Magyar Állam tulajdonában állt. A Kúria utal arra, hogy a Kstv. 37.§ (2) bekezdése, illetőleg a 30.§-a a telekalakítási eljárás lefolytatásához képest kivételes szabályt tartalmaz, mely szerint amennyiben a kisajátítás az ingatlannak csak egy részét érinti, nem kell telekalakítási eljárást lefolytatni, illetőleg a kisajátítási eljárás lefolytatása esetén a határozat alapján a jogerős kisajátítási határozat, valamint az ingatlanügyi hatóság és az építési hatóság által záradékolt kisajátítási terv, és az e hatóságok által záradékolt változási vázrajz alapján a telek megosztás az ingatlan-nyilvántartáson átvezethető. A Kstv. 37.§ (2) bekezdés b. pontja szerint, ha kisajátítási határozat nem született, mert a felek a kisajátítási eljárást megelőzően a kisajátítás tárgyát képező ingatlan tekintetében adásvételi szerződést, vagy közös tulajdont megszüntető szerződést kötöttek, ebben az esetben is elegendő a hatóságok által záradékolt kisajátítási terv és az annak alapján készített hatóságok által záradékolt változási vázrajz az ingatlan megosztásának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez. A Kúria hangsúlyozza, hogy a fenti rendelkezésekből az következik, hogy a főszabálytól eltérően, a telekalakítási eljárás lefolytatásának mellőzésére és a Kstv. 37.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti okiratok alapján akkor kerülhet sor a telekmegosztásra, amennyiben az érintett ingatlan esetén kisajátítási határozat vagy

kisajátítást pótló megállapodás született. Kétség kívül megállapítható, hogy az érintett Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok esetén ilyen eljárás lefolytatására nem került sor, bár ezen ingatlanok a kisajátítási terv részei. A Kúria álláspontja szerint megengedő jogszabályi rendelkezés hiányában felperes felülvizsgálati kérelmében említett célszerűségi, illetve logikai szempontok nem érvényesülhetnek. A regisztratív hatóságnak analógia alkalmazására ezen eljárásban nincs lehetősége.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítélete indokolásában helytállóan jutott arra a döntésre, hogy a perrel érintett ingatlanok esetén a kisajátítási törvény rendelkezései nem alkalmazhatóak. A Kúria megjegyzi, hogy a felperes által a felülvizsgálati kérelemben említett - a kisajátítási jogszabályok megalkotásával összefüggésben kifejtett - jogalkotói szándék, és a beruházás közérdekű jellege, erre irányuló kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a perbeli ingatlanok megosztása során nem vehető figyelembe. Telekalakítási eljárás lefolytatásának hiányában a perbeli ingatlanok megosztásának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére nem kerülhetett sor.

A fentiekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperes köteles a per tárgyi illetékfeljegyzési jogos voltára tekintettel előzetesen le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdés szerinti mértékű felülvizsgálati illeték megfizetésére, a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2014. január 29.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró