

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.37.825/2013/5.szám

A Kúria a dr. K K ügyvéd által képviselt felperesnek a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen földhivatali határozat felülvizsgálata iránt indított perben az Egeri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. október 10. napján kelt 9.K.27.074/2013/9. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 10. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria az Egeri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.27.074/2013/9. számú ítéletét, valamint az alperes 2012. december 6-án kelt 700.075/4/2012. és 700.076/3/2012. számú határozatait - az elsőfokú határozatokra is kiterjedően - az állami tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan hatályon kívül helyezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 80.000 (nyolcvanezer) forint elsőfokú és 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 60.000 (hatvanezer) forint kereseti és 140.000 (száznegyvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes, mint kisajátítást kérő kérelmére a Heves Megyei Kormányhivatal a 2012. március 26-án kelt X-B-085/35-11/2012. számú határozatával a határozatban részletesen felsorolt területrészeket közlekedési infrastruktúra fejlesztése céljára a Magyar Állam javára kisajátította, a felperes javára a vagyonkezelői jog bejegyzéséről rendelkezett, az ingatlantulajdonosok részére a határozatában megállapított kártalanítási összegeket határozta meg, amelynek megfizetésére a felperest kötelezte. A határozatban rögzítette, hogy az állam a kisajátított ingatlanokat - a határozatban külön hivatkozott használati és vezetékJogok kivételével - tehermentesen szerzi meg. A határozatában rendelkezett továbbá a Heves Megyei Kormányhivatal Hevesi Körzeti Földhivatalának megkereséséről a tulajdonjog változás kisajátítás

jogcímén történő átvezetése, a felperest illető vagyonkezelői jog bejegyzése iránt.

A kisajátítási határozat alapján a Hevesi Körzeti Földhivatal a 32204/4/2012. számú határozatával a változásokat - az ingatlanok megosztása, a tulajdonjog, vagyonkezelői jog bejegyzése - átvezette az ingatlan-nyilvántartásban.

A változások átvezetését követően a körzeti földhivatal saját hatáskörében eljárva - adatátvezetésre hivatkozással - intézkedett a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett jogosultaknak a megosztás után kialakult ingatlanok földhasználati lapjaira történő bejegyzéséről a 2012. szeptemberében meghozott határozataival. A határozatok ellen a felperes fellebbezéssel élt és az alperes a 2012. december 6-án kelt 700.075/4/2012. és a 700.076/3/2012. számú határozataival az elsőfokú határozatokat helybenhagyta. Arra hivatkozott, hogy a kisajátítási határozat nem rendelkezett a haszonbérletek megszűnéséről, továbbá a kisajátítást kérő sem nyújtott be a haszonbérleti szerződések megszüntetéséről okiratot, ezért a földhasználati jogok bejegyzéséről rendelkeznie kellett a kisajátítási határozat alapján megosztásra került és új helyrajzi számokat kapott ingatlanok vonatkozásában.

A felperes mindkét alperesi határozat ellen keresetet nyújtott be, kifogásolva a földhasználati jogok bejegyzését. Állította, hogy az ingatlanokat a kisajátítás folytán tehermentesen szerezte meg, ezért a határozatok sértik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 6.§ (1) bekezdésében és a 8.§-ában szabályozott kérelemhez kötöttség elvét, az okirat elvét. Arra hivatkozott, hogy a földhivatal nem volt feljogosítva a megosztás után létrejött ingatlanokra a földhasználati nyilvántartás adatainak hivatalból történő átvezetésére. Állította, hogy a határozatok ellentétesek továbbá a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008.(VII.3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4.§ (2) bekezdésével, 6.§ (1) bekezdésével. Sérelmezte, hogy a kisajátítási eljárásban a földhivatal a területkimutatás elkészítéséhez a földhasználókat nem közölte. Hangsúlyozta, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 8.§ (1) bekezdése alapján a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az ingatlanokat tehermentesen szerezte meg, így azokat földhasználati jog nem terhelheti.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4.§ (1) bekezdés a) pontjában szabályozott, a tulajdoni lap teherlapján bejegyzett földhasználati jog nem egyezik meg a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett, haszonbérleti szerződésen alapuló földhasználattal. A földhasználati jogról a

termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) rendelkezik, melynek 25/B.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóság önálló nyilvántartást vezet a földhasználókról. A földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007.(XII.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 14.§ (1) bekezdése értelmében a termőföld használata nyilvántartásának törlése hivatalból vagy a földhasználó, illetve a használatba adó kérelme alapján történhet. A bíróság megállapítása szerint a hivatalból való törlés feltétele a Korm.r. 14.§ (2) bekezdése értelmében az, ha a használat megszűnése kétségtelenül megállapítható. A használat megszűnése a használat időtartalmának lejártát, vagy megszűnését jelenti. A kérelem alapján a földhasználati nyilvántartásból való törlés a haszonbérleti szerződés felmondása vagy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén történhet. A felperes nem nyújtott be olyan okiratot, amely a földhasználati nyilvántartásból való törlésre okot adott volna és ilyen kérelmet sem a földhasználó, sem a használatba adó nem terjesztett elő. A bíróság megjegyezte, hogy a földhasználat nem teher, hanem hasznosítási kötelezettség, ezért a kisajátítással a földhasználati jog nem szűnt meg. Kifejtette továbbá, hogy az R. 4.§ (1) és (2) bekezdése, továbbá 6.§ (1) bekezdése alapján a földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat kellett közölnie, nem pedig a földhasználati nyilvántartásban szereplő adatokat. Mindezek alapján a bíróság azt állapította meg, hogy az alperes helytálló, törvényes határozatokat hozott, ezért a felperes alaptalan keresetét ítéletével elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a közigazgatási határozatok megváltoztatásával az állami tulajdonba került ingatlanokról a földhasználati jog törlését. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Kstv. 8.§ (1) bekezdését, az Inyvtv. 6.§ (2) bekezdését, 8.§ (1), (3), (6) bekezdéseit, az R. 4.§ (1)-(2) bekezdéseit, 6.§ (1) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 112.§ (1) bekezdését, a Tft. 25/B.§ (2) bekezdését. A felperes érvelése szerint a kisajátítással az adott ingatlan - amelyre a haszonbérleti szerződést kötötték -, megszűnt, megosztásra került, ezért az arra vonatkozó földhasználati jogosultság is megszűnt. Részleges kisajátítással több, önálló hrsz-ú ingatlan jött létre. Mivel a haszonbérleti szerződés egy jogilag meghatározott, egy adott hrsz-ú és adott területű, térmértékű ingatlanra kerül megkötésre, az ingatlan megosztásával ez a jog megszűnik, hiszen már nem létezik az az ingatlan, amelyre a szerződést kötötték. A földhaszonbérleti jogviszonyt ezért mindenképpen érinti a kisajátítás, mert a szerződés teljesítése lehetetlenül. A jogviszony alanyainak egymás között kell rendezniük a kisajátítás

jogkövetkezményét, a földhivatal önkényesen, hivatalból nem intézkedhet egy új ingatlan létrejöttével összefüggésben a földhasználati jog átvezetéséről a felek megállapodása, kérelme nélkül. A földhasználati jog megszüntetése iránti intézkedést az ingatlanügyi hatóság a kisajátítást kérő számára nem írhat elő, erre nem jogosult. Utalt arra, hogy a Tft. 25/B.§ (2) bekezdése értelmében a földhasználati nyilvántartásba adatok bejegyzése kizárólag a termőföldet használók bejelentése alapján lehetséges. A földhivatal a földhasználati nyilvántartás ellenőrzése során észlelte azt és erről is értesítette a felperest, hogy az ingatlanok megosztásra kerültek, ezért szükségessé vált az adatváltozás átvezetése a földhasználati lapokon. A földhivatal erre hivatalból nem jogosult, az eljárása a kérelemhez kötöttség elvébe ütközik. A jogerős ítélet sérti a Ptk. 112.§ (1) bekezdésében foglalt, felperesi rendelkezési jogot is, hisz az ingatlanokat tehermentesen szerezte meg, így megilleti az a jog, hogy maga rendelkezzen az ingatlanok felett. A felperes haszonbérleti szerződést a földhasználókkal nem kötött, így az alperesi határozatok sértik a felperes rendelkezési jogát is. A Kstv. 8.§ (3) bekezdése alapján pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozó, más személyt megillető jogok megszűnnek. Más használati jog megszűnéséről akkor kell rendelkezni a (4) bekezdés értelmében, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg. Ennek értelmében törvényi rendelkezés alapján szűnt meg a földhasználati jog, annak átvezetéséről a földhivatal hivatalból nem rendelkezhetett.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Álláspontja szerint a korábbi ingatlantulajdonosok szabályosan kötött szerződés alapján rendelkeztek a földhasználatról, kérték a földhasználat nyilvántartásba vételét, ezért újabb megállapodásra és kérelemre nincs szükség a megosztás után létrejött ingatlanokon fennálló földhasználat átvezetéséhez.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és a 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül, melynek eredményeként megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alapos.

Mind az alperes, mind az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a Kstv. 8.§ (3) bekezdése értelmében pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (4) bekezdésben felsorolt jogok kivételével - megszűnnek. A (4) bekezdésben említett más használati jog megszűnéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg. A perbeli ingatlanok esetében részleges kisajátítás történt, az ingatlanok megosztásra kerültek, új helyrajzi számmal

rendelkező, új ingatlanok kialakítására került sor. A visszamaradó ingatlanok tulajdonosai nem változtak, az ingatlanjaikat hasznosíthatják újabb haszonbérleti szerződések kötésével. Mivel azonban a kisajátítás következtében azok az ingatlanok, amelyekre vonatkozóan haszonbérleti szerződést kötöttek, megszűntek, a haszonbérleti szerződések teljesítése ellehetetlenült az az ingatlanok megszűnése folytán, így a kisajátítással összefüggésben fennálló földhasználati jogok is megszűntek a törvény rendelkezésénél fogva. Mindebből következően a kisajátított ingatlanok, ingatlanrészek tehermentesen kerültek állami tulajdonba, ahogy erről a kisajátítási határozat is rendelkezett.

Tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság és az alperes is a Korm.r. 14.§-át. A Korm.r. 14.§ (2) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy a földhivatal hivatalból törli a termőföld használatának nyilvántartását, ha a használat megszűnése kétségtelenül megállapítható. Mivel a földhasználati jog a Kstv. 8.§ (3) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva a kisajátítással megszűnik, így a földhivatalnak hivatalból azt kellett volna megállapítania, hogy a használat megszűnése kétségtelenül megállapítható és hivatalból kellett volna intézkednie a termőföld használatának nyilvántartásból való törlése iránt. Mindebből következően a földhivatal jogszabálysértően járt el, amikor hivatalból, kérelem nélkül, adatváltozás átvezetése címén rendelkezett a kisajátítási határozat alapján az ingatlanok megosztását követően kialakított új hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a földhasználati jog átvezetéséről. A földhivatal olyan megszűnt jogot jegyzett vissza, amelyre nem volt jogosult, ahogy arra sem, hogy ezt hivatalból tegye, mert ezzel szerződéses jogviszonyokba avatkozott be. A felperes helytállóan hivatkozott arra is, hogy a Tft. 25/B.§ (2) bekezdés értelmében a földhasználati nyilvántartásba csak bejelentés alapján lehet adatot bejegyezni.

Mindezek alapján hangsúlyozza a Kúria, hogy a földhasználati jog megszűnése folytán a földhasználati nyilvántartásból a földhivatal jogosult hivatalból törölni a megszűnt földhasználati jogot, a megosztás után létrejövő új hrsz-ú ingatlanokra földhasználati jog csak akkor jegyezhető be, ha az érintett tulajdonos és a földhasználó újabb haszonbérleti szerződéssel igazolja a megosztással létrejött ingatlanokon fennálló haszonbérleti jogosultságát, jogát. A Kúria azonban a kereseti kérelemhez kötöttség okán csak a keresettel érintett körben vonhatta le a jogkövetkezményeket és csak az állami tulajdonba került ingatlanokra vonatkozóan hozhatott döntést (Pp. 215.§).

A fentiek alapján a Kúria a jogszabálysértő ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján az állami tulajdonba került ingatlanokra vonatkozóan hatályon kívül helyezte a törvénysértő alperesi

határozatokat - az elsőfokú határozatokra is kiterjedően -, mivel a földhivatalnak hivatalból a földhasználati jog átvezetésére jogosultsága nem volt, a földhasználati jog a kisajátítással megszűnt.

A perveztes alperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselettel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán a tárgyi illetékfeljegyzési jog okán le nem rótt, a támadott határozatok számára tekintettel megállapított kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. április 23.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó sk. bíró

Dr. Márton

A kiadmány hitelül:

tisztviselő