

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.835/2014/4.szám

A Kúria a dr. Vida Sándor ügyvéd által képviselt felperes nevefelperesnek a jogtanácsos által képviselt Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatala (alperes címe) alperes ellen földhasználati ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes pernyertességének érdekében Alperesi beavatkozó 1 és Alperesi beavatkozó 2 beavatkoztak - Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. április 25. napján kelt 4.K.27.401/2013/9. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.401/2013/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 30.000,- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.
Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A ...on 1999. április 29-én kelt ajándékozási szerződés szerint Alperesi beavatkozó 2 (beavatkozó szülő) ajándékba adta örökbe és visszavonhatatlanul saját , holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten, de egyebekben per- és tehermentesen, többek között a kizárólagos tulajdonát képező hrsz. alatt felvett 16 hektár 2936 négyzetméter területű szántó ingatlanát gyermekének, ..., a felperesnek. A ...i Körzeti Földhivatal 2003. február 10. napján kelt 34.011/1999. számú határozatával a felperes tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba bejegyezte, azonban a haszonélvezeti jogról nem rendelkezett.

2013. február 7. napján Alperesi beavatkozó 1 (a beavatkozó testvér) és a beavatkozó szülő mint a haszonélvezeti jog jogosultja -

egyebek között - a hrsz.-ú ingatlan tekintetében haszonbérleti szerződést kötött. A beavatkozó testvér 2013. március 4-én a földhasználati joga nyilvántartásba történő bejegyzését kérte haszonbérlet jogcímén. A ...i Járási Hivatal Járási Földhivatala mint elsőfokú hatóság a szerződésben és a bejelentési adatlapban felsorolt ingatlanok tekintetében a földhasználatot a földhasználati nyilvántartásba a 2013. március 19. napján kelt határozatával 700.962/2013. számon bejegyezte.

A beavatkozó szülő 2013. február 4-én jegyzőkönyvbe mondott panaszbeadvánnyal fordult az alpereshez azzal, hogy az ajándékozási szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a földhivatal haszonélvezeti jogának bejegyzéséről nem rendelkezett. A panaszbeadvány alapján az alperes utasította az elsőfokú szervet arra, hogy az elmaradt haszonélvezeti jog bejegyzésére irányuló kérelem tárgyában folytassa le az eljárást, és érdemi döntést hozzon. Az elsőfokú hatóság hiánypótlásra hívta fel a panaszzost azzal, hogy 15 napon belül csatolja a hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az ... Nyrt. haszonélvezeti jog bejegyzéséhez adott hozzájáruló nyilatkozatát, azzal a figyelmeztetéssel, hogy amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, a kérelmet el fogja utasítani.

Az elsőfokú szerv a 2013. március 14. napján kelt 30.518-2/2013. számú határozatával a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzési kérelmet elutasította. A határozat indokolása szerint a hiánypótlási felhívást a panaszos kézhez vette, de a kérelem teljesítéséhez szükséges hiányosságokat a határozat meghozatalának napjáig nem pótolta.

Az elsőfokú szerv a 2013. április 2. napján kelt 701.921/2013. számú egyszerűsített határozatával a beavatkozó testvér földhasználatát a hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásból törölte, azzal a hivatkozással, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a beavatkozó szülő az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joggal nem rendelkezik. Még ugyanezen a napon a felperes földhasználati bejelentési adatlapot nyújtott be, amelyben a ... hrsz.-ú földrészlet vonatkozásában a földhasználati joga nyilvántartásba való bejegyzését kérte saját tulajdonjog címen. Az elsőfokú szerv a földhasználatot a 701.902/2013. számú határozatával 2013. május 7. napján bejegyezte. A beavatkozó testvér 2013. augusztus 28-án fellebbezett a határozat ellen. Az alperes a 2013. szeptember 19. napján kelt 700.011-2/2013. számú határozatával az elsőfokú szerv 701.921/2013. számú határozatát a hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában megsemmisítette, egyidejűleg elrendelte az ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásban a felperes földhasználati jogának törlése mellett a beavatkozó testvér földhasználati jogának visszajegyzését. A határozat indokolása a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 25/B.§ (1)-(2) bekezdésére, a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII.23.) Korm. rendelet (a

továbbiakban: Korm. rendelet) 6.§ (1) és (2) bekezdésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5.§ (1), (2) és (3) bekezdésére hivatkozott.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát, és hatályon kívül helyezését kérte. Arra hivatkozott, hogy miután a beavatkozó szülő haszonélvezeti joga bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal elutasította, továbbra is ő maradt a földhasználója az ingatlannak. Utalt a Ptk. 158.§ (1) bekezdésében foglaltakra. Kifejtette, hogy sem az ajándékozási szerződés bejegyzésekor, sem későbbi eljárás kezdeményezése során a ... hrsz.-ú ingatlanra édesanyja haszonélvezeti jogának bejegyzése nem történt meg, illetőleg elutasításra került - az ... Nyrt. hozzájárulása hiányában - nem keletkezett haszonélvezeti joga, az erre való hivatkozás törvénysértő és megalapozatlan. Kérte, hogy a bíróság a Pp. 339.§ (2) bekezdés f) pontja alapján az alperes határozatát változtassa meg, és rendelje el földhasználati jogának a ... hrsz.-ú ingatlanra történő visszajegyzését illetve annak eredeti bejegyzett formájában történő érintetlenül hagyását.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak értékelte, és az alperes 700.011-2/2013. számú határozatát hatályon kívül helyezte, az alperest új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy jogszabályt sértett-e az alperes határozata, amikor a beavatkozók haszonbérleti szerződése szerinti földhasználatot talált a bejegyezhetőnek a földhasználati nyilvántartásba, a tulajdonos felperes földhasználati jogának egyidejű törlése mellett. Leszögezte, hogy a perben a felek között nem volt vitatott, hogy a beavatkozó szülő szerződésen alapuló haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. Hivatkozott az elsőfokú bíróság a Ptk. 158.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy ezen rendelkezés értelmében az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jog - mint dologi hatályú jog - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkezik. Vizsgálta a bíróság az alperesi érvelés alapján, hogy a közhitelesség elvéből levezethető-e a Ptk. 158.§ (2) bekezdés második fordulatának alkalmazhatósága a Ptk. 158.§ (1) bekezdés szerinti szerződésen alapuló és az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett haszonélvezeti jog tekintetében is. Az ingatlan-nyilvántartási alapelvek részletes elemzéséből az elsőfokú bíróság azon következtetésre jutott, hogy nem lehet kiragadni az alapelvi rendszerből egyetlen egy elvet sem, ezen elvek ugyanis csak együttesen fejtik ki a hozzájuk fűzött hatást. A perbeli esetben nem volt figyelmen kívül hagyható a bejegyzés elve. A törvény tételesen meghatározza azokat a jogokat, amelyek keletkezéséhez a bejegyzés szükséges. Így a bejegyzés hozza létre a haszonélvezeti jogot is. A bejegyzés tehát ebben az esetben konstitutív hatályú. A bejegyzés elvéből azonban nem következik az, hogy egy ingatlanra vonatkozó szabályszerű szerződés, amit nem jegyeztetnek be az ingatlan-nyilvántartásba, ne volna hatályos. A

hatály terjedelme szempontjából azonban lényeges különbség van az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszerzés, és a bejegyzett jogszerzés között.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásakor abból indult ki, hogy a beavatkozó szülő haszonélvezeti joga szerződésen alapult. A Ptk. 158.§ (1) bekezdésre utalással hangsúlyozta a bíróság, hogy amennyiben a haszonélvezet szerződés alapján keletkezik, a felek szerződése önmagában még nem hozza létre a haszonélvezeti jogot. A szerződés csupán kötelmi jogcím arra, hogy a jogosult a haszonélvezeti jog létrehozását, bejegyzését követelje. A perbeli ingatlanra a beavatkozó szülő haszonélvezeti jogát nem jegyezték be, az ajándékozási szerződés bejegyzésével egyidejűleg, illetőleg később a bejegyzés iránti kérelmet elutasították.

Hivatkozott az elsőfokú bíróság a Tftv. 25/D.§ (3) bekezdésére, és a Korm. rendelet 6.§ (1) bekezdésére, 9.§ (3) bekezdésére. Megállapíthatónak találta, hogy a beavatkozó szülőnek nem keletkezett a perbeli ingatlan tekintetében haszonélvezeti joga, így nem köthetett jogszerűen haszonbérleti szerződést a beavatkozó testvérrel, ennek megfelelően a szerződés nem lehetett alapja a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzésnek.

Kifejtette azt is az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosának a felperesnek a szubjektív tudomása - hogy tudott arról, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzésre került vagy sem - s hogy az ingatlanhoz ingyenesen jutott hozzá, a fenti körülményeken sem a Ptk. 158.§ (2) bekezdése, sem pedig a közhitelesség elve alapján nem tette jogszerűvé a beavatkozók között létrejött szerződést. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fent kifejtettek nem adnak jogszabályi lehetőséget az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapottól eltérő helyzet figyelembe vételével. Jogszabálysértő módon járt el tehát az alperes, amikor az elsőfokú szerv 701.921/2013. számú egyszerűsített határozatát megsemmisítette, és a beavatkozó testvér földhasználati jogának visszajegyzéséről és a felperes földhasználati jogának törléséről rendelkezett. Az új eljárás tekintetében előírta az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek a felperes fellebbezése folytán rendelkeznie kell a felperes földhasználati jogának visszajegyzéséről, és a beavatkozó testvér földhasználati jogának törléséről.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és a kereset elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállás alaposan felderítette, azonban az abból levont jogi következtetésen alapuló ítélete jogszabálysértő, a Ptk. 158.§-ába és az Inyvtv. 3.§.-ába ütközik. Az alperesi álláspont szerint nem haszonélvezeti jogot alapított az ajándékozó, hanem a tulajdonjogot úgy ruházta át, hogy csak az állagjogokat ruházta át, de

fenntartotta haszonélvezeti jogát, mi több, az ajándékozott ezzel a feltétellel szerzett tulajdonjogot. Nincs szó tehát jog alapításáról, hanem egy jog fenntartásáról rendelkezett a szerződés. Mivel nem haszonélvezeti jog alapításáról van szó, hanem a haszonélvezet fennmaradásáról, a tulajdonjog átszállása során a haszonélvezeti jog fenntartása mellett csak az állagjogok kerültek átruházásra. Erre tekintettel törvénysértő a bíróság ítélete, miszerint a haszonélvezeti jog alapítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ugyanis itt nem szerződéses alapításról van szó, hanem törvényen alapuló haszonélvezeti jog fenntartásról. Hivatkozott e körben az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 2013. január 1. napjától hatályos 20.§ (2) bekezdésében foglaltakra. Kifejtette, hogy jogkérdésben tévedett a bíróság, amikor a Ptk. 158.§-a, továbbá az Inytv. 3.§-a alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől tette függővé a haszonélvezeti jog fennállását, illetve keletkezését. A haszonélvezeti jog az ajándékozási szerződés folytán fennmaradt és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elmaradása csak az ügynevezett jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személyekkel szemben merülhet fel. A haszonélvező nem jogszerző, hanem jogfenntartó, így nincs szüksége az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre joga keletkezéséhez, csak joga érvényesítéséhez. A Ptk. 158.§-a is azt bizonyítja, hogy nem szerződéssel történő haszonélvezeti jog alapításáról van szó akkor, amikor az ingatlant az átruházó haszonélvezeti jogának fenntartásával idegeníti el, mint ahogy az a jelen esetben is történt. Az Inytv. 5.§-ára utalással hangsúlyozta az alperes, hogy a felperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek, hiszen tulajdonszerzése nem ellenérték fejében történt, hanem az Inytv. 5.§ (3) bekezdés lehetőséget ad az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérő valóságos helyzet figyelembe vételére. Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet az Inytv. 5.§-ában meghatározott közhitelesség elvét nem vette figyelembe, hiszen a felperesnek mindvégig tudnia kellett a beavatkozó szülő haszonélvezeti jogának a fennállásáról, hiszen ezzel a feltétellel kapta ajándékba az ingatlan tulajdonjogát.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság kimerítő alaposággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetértett.

Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270.§ (2) bekezdése és 272.§ (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275.§ (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.

A felülvizsgálati eljárás során a Kúria azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság helyesen határozta körbe a perbeli ügyben eldöntendő problémakört és az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelméből levezetve azon jogkövetkeztetésre jutott, hogy a beavatkozó szülő mint haszonélvező nem volt jogosult haszonbérleti szerződést kötni a beavatkozó testvérrel, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában. A Kúria maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság ezen álláspontját.

Az Inyvtv. 3.§ (1) bekezdése értelmében egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

A (2) bekezdés szerint az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló jelzálogjogot). A régi Ptk. 158.§ (1) bekezdése kimondja, hogy szerződés alapján haszonélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.

A (2) bekezdés szerint ha az ingatlanon jogszabálynál bírósági vagy hatósági rendelkezésnél fogva keletkezik haszonélvezet, a haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni; ha ez elmarad, a haszonélvezet a dolognak csak rosszhiszemű vagy olyan megszerzőjével szemben érvényesíthető, aki a dologért ellenszolgáltatást nem adott.

A perben rendelkezésre állt iratokból egyértelműen megállapítható volt, hogy a beavatkozó szülő haszonélvezeti joga szerződéses úton és nem jogszabálynál bírósági vagy hatósági rendelkezésnél fogva keletkezett. Így a Ptk. 158.§ (2) bekezdése ezen okból eleve nem volt alkalmazható. Alapvetően téves volt az alperes azon felülvizsgálati kérelembeli érvelése, hogy a perben vizsgált haszonélvezet törvényen alapult. A jelen ügy elbírálásánál nem volt jelentősége annak, hogy haszonélvezeti jog alapítása vagy haszonélvezet fennmaradása történt-e. Az Itv. 2013. január 1-től hatályos módosítása - amely a vagyonátruházási illeték tekintetében tartalmazott rendelkezéseket - a perbeli ügyben sem értelmezhető, sem alkalmazható nem volt, és az alperesi álláspont alátámasztására sem volt alkalmas. Alaptalannak minősült az alperes azon érvelése is, hogy nem volt szükség a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ugyanis annak szükségességét a Ptk. 158.§ (1) bekezdése egyértelműen meghatározta. A perbeli esetben a haszonélvezeti jog ugyanis szerződés alapján keletkezett.

Vitathatatlan tény volt, hogy a beavatkozó szülő haszonélvezeti

jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor. Az ajándékozási szerződéssel a beavatkozó szülő az ingatlan tulajdonjogát a felperesnek átadta (ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése meg is történt), azonban haszonélvezeti jogát fenntartotta. Ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére szükség lett volna, azonban ez - a bejegyzéshez szükséges hiánypótlás elmaradása okán - elutasításra került. Így a beavatkozó szülő haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre. Ebből következően mint haszonélvező, az ingatlan haszonbérletbe adásáról sem rendelkezhetett jogszerűen. Nem volt tehát jogszabálysértőnek tekinthető az a földhivatali határozat, amely a beavatkozó testvér földhasználati jogának a földhasználati nyilvántartásba vétele iránti kérelmet elutasította.

Az Inyvtv. 3.§ (4) bekezdése szerint e törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények, illetőleg hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

A Kúria megítélése szerint ezen jogszabályhely sem volt jelen ügyben alkalmazható, ugyanis itt olyan jog - haszonélvezeti jog - bejegyzéséről volt szó, amely szerződésen alapult, nem pedig hatósági határozaton vagy a jogszabály erejénél fogva keletkezett, tehát az Inyvtv. 3.§-ának nem a (4), hanem az (1) és (2) bekezdése volt irányadó.

Nem volt értelmezhető a felülvizsgálati kérelem azon kitétele, mely szerint a felperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek, hiszen tulajdonszerzése nem ellenérték fejében történt, ezért az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdése lehetőséget ad az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérő, valóságos helyzet figyelembe vételére.

Ezzel kapcsolatosan rámutat arra a Kúria, hogy a jóhiszemű jogszerzés és az ellenérték fejében történő szerzés két különböző esetkör. Az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdése szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

E jogszabályhely alperesi értelmezése téves, és a perbeli ügyre nem is vonatkoztatható. A felperes nem ellenérték fejében szerzett jogot (tulajdonjogát ajándékozással szerezte) így jóhiszemű jogszerzőnek minősítése e törvényhely alapján nem merülhet fel. Tévesen alkalmazta ezt az alperes a perbeli esetre.

A fentiekből következően a Tftv. 25/B.§ (3) bekezdés szerinti, megfelelő okirat hiányában a beavatkozó testvér földhasználati jogot az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett haszonélvezeti jogosulttal - a beavatkozó szülővel - földhaszonbérleti szerződéskötése útján jogszerűen nem szerezhette.

Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Kúria az alperest a Pp. 270.§ (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdés szerint kötelezte.

Az alperes személyes illetékmentessége miatt a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és a 14.§-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2014. november 5.

Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Sperka Kálmán s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő