

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.38.079/2015/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: Dr. felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd

Az alperes: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (fél címe 2)

Az alperes képviselője: Dr. ... jogtanácsos

Alperesi beavatkozó: ...

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 6.

Az elsőfokú bíróság neve, határozat kelte és száma: Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. május 27-én kelt 10.K.27.033/2015/5. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.033/2015/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 10220/2/2014. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A baktalórántházi ... hrsz. alatt felvett „szántó” megnevezésű osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre ... tulajdonostárs, mint eladó és a beavatkozó, mint vevő és a beavatkozó házastársa, mint haszonélvezeti vevő között az eladó 500/8112 hányadú tulajdonát képező területre. A szerződésben a felek rögzítették, hogy a vevő és a haszonélvezeti jog jogosultja a szerződés aláírásának napján lépnek a jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokába.
- [2] Az adásvételi szerződésnek az illetékes polgármesteri hivatalban történő kifüggesztésének időtartama alatt a felperes a tulajdonostársként és helyben lakó szomszéd jogcímén megillető elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot tett.
- [3] A beavatkozó házastársa 2014. május 26. napján írásban nyilatkozott arról, hogy a szerződés tárgyát képező külterületi ingatlan részarányának a beavatkozó saját használatába vett ingatlanként történő bejelentéséhez hozzájárul.
- [4] A beavatkozó 2014. május 28. napján földhasználati bejelentési adatlapot nyújtott be az elsőfokú földhivatalnál, amelyben bejelentette az osztatlan közös tulajdonú baktalórántházi ... hrsz.-ú, összesen 1,1361 ha területű ingatlanból 0,3166 ha nagyságú földterület használatát. A bejelentő lapon a használat kezdő időpontjaként 2014. május 26. napját jelölte meg, a használat jogcímeként pedig a használati megosztásról szóló megállapodást. A földhasználati bejelentési adatlappal egyidejűleg benyújtotta a 2014. május 26. napján megkötött adásvételi szerződést, valamint a beavatkozó házastársának 2014. május 26. napján kelt nyilatkozatát, de nem csatolta a bejelentéshez a térképi kimutatást és a használati megállapodást. A beadványainak kiegészítéseként 2014. július 11-én nyújtotta be a 2014. július 8. napján kelt használati megállapodást, használati külön megállapodást, a földhasználati rend kialakításáról szóló nyilatkozatot, valamint a beavatkozó házastársának 2014. május 26-án kelt földhasználat hozzájáruló nyilatkozatát, továbbá a 2014. július 3-án kelt használati rendet ábrázoló térképmásolatot. Az okiratokon a felperes, mint tulajdonostárs aláírása nem szerepelt. A használati megállapodás szerint a használat kezdő időpontja 2014. május 14. napja, míg a lejárat 2044. december 31.
- [5] Az elsőfokú földhivatal határozatával a beavatkozó által bejelentett földhasználatot a használati megosztásról szóló megállapodáson alapuló jogcímben nyilvántartásba vette azzal, hogy a használat kezdete 2014. május 14., míg a lejárat 2044. december 31.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2014. november 26-

án kelt, 10220/2/2014. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Döntését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő rendelkezésről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 70. §, 71. §, 95. § (3) bekezdés c) pontjára, valamint a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fönyir.) 6. §-ának rendelkezéseire alapította. Megállapította, hogy a földhasználó a jogszabályban előírt iratokat és mellékleteket benyújtotta, melyek létrejötte és szabályszerűségének a vizsgálata nem képezte a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás tárgyát. Hangsúlyozta, hogy a használati megállapodást az ingatlan társtulajdonosa nem a földhasználati nyilvántartásba vételére irányuló közigazgatási hatósági eljárásban, hanem kizárólag a bíróság előtt támadhatja meg.

Kereseti kérelem

- [7] A felperes keresetet nyújtott be az alperes jogerős határozatának felülvizsgálata iránt. Álláspontja szerint az alperes határozata a földhasználat kezdő időpontjára vonatkozóan ellentmondásos és jogszabálysértő, mivel az elsőfokú határozat azt 2014. május 14. napján, míg az alperes a határozata indokolási részében 2014. május 26. napján jelölte meg. Az adatlap és a csatolt okiratok ellentmondó tartalmára figyelemmel a hatóságnak a Fönyir. 9. § (2) bekezdésére alapozottan a nyilvántartásba vételt el kellett volna utasítania. Hivatkozott továbbá arra, hogy a Fétv. 74. §-ában foglaltak szerint a használati rendet is tartalmazó használatról szóló megállapodás jóváhagyásához valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntése szükséges, ezért a megállapodást, valamint a térképmásolatot az összes tulajdonostársnak alá kell írnia. A tulajdonostársak ezzel kapcsolatosan nem keresték meg, ezért a jelzett okmányokat nem írta alá. Azok tartalmáról a haszonélvezeti jog jogosultjának 2014. december 1. napján kelt leveléből szerzett tudomást.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a felperes részére a beavatkozó házastársa megküldte a 2014. május 19. napján készült perbeli ingatlanra vonatkozó földhasználati rend kialakításával kapcsolatos értesítést nyilatkozattételre, melyre válasz felperestől nem érkezett. E tényre figyelemmel készült el 2014. július 8. napján a földhasználati megállapodás és térképvázlat. A bíróság szerint ilyen körülmények között a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó következmények nem alkalmazhatóak. A használati megosztásról szóló megállapodást a tulajdonostárs a Fétv. 71. § (1)-(9) bekezdésében foglaltak megsértése esetén a Fétv. 71. § (11)

bekezdése alapján nem a földhasználati nyilvántartásba vételre irányuló közigazgatási hatósági eljárásban, hanem kizárólag a bíróság előtt támadhatja meg.

- [9] A bíróság érvelése szerint a földhasználati nyilvántartásba vétel iránti eljárásban nem bír jogi relevanciával az a tény, hogy elválík az adásvételi szerződés és a használat rendjére vonatkozó megállapodás dátuma, arra is figyelemmel, hogy a használati megállapodás 2014. május 14. napjától 2044. december 31. napjáig érvényes és hatályos, a 2014. május 14. - május 26. közötti 12 nap eltérést a peradatokra figyelemmel nem tekintette olyan nagyságúnak, amely a határozat hatályon kívül helyezése alapjául szolgálhatna.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát. Okfejtése szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert a bíróság annak elismerése mellett, hogy a használati megállapodásban a használat kezdő időpontja 2014. május 14., a földhasználati bejelentőlapon pedig 2014. május 26-a szerepel, az eltérést mégis elfogadhatónak minősítette. Az elsőfokú egyszerűsített határozattal a használatot 2014. május 14. kezdő időponttal jegyezték be, melyet az alperes helybenhagyott annak ellenére, hogy a határozat indokolásában következetesen az adatlapon feltüntetett dátumot, 2014. május 26-át jelöli meg a földhasználat kezdő időpontjának.
- [11] Kifejtette, hogy a használat idejének meghatározása lényeges kérdés, az erre vonatkozó eltérés az adatlap és a használati megállapodásban ténykérdés, melynek fennállása esetén a földhasználati bejelentés hiánypótlási felhívás nélküli elutasításának lett volna helye a Fönyir. 9. § (3) bekezdés b) pontja alapján.
- [12] A felperes hivatkozása szerint a beavatkozó a 2014. május 14-ei időpontot tekintve szerződés hiányában még kötelmi jogcímmel sem rendelkezett, míg a 2014. május 26-ai időpontra vonatkozóan a tulajdonjogának bejegyzése hiányzott. A benyújtott okiratokon a tulajdonos hozzájárulását igazoló aláírás hiányában a Fönyir. 9. § (3) bekezdés d) pontja szerinti elutasítási ok is fennállt.
- [13] A felperes állította továbbá, hogy a 2014. május 19-ei levél nem tartalmazott földhasználatra és földhasználati rendre vonatkozó tervezetet, melyre érdemben válaszolni lehetett volna. Erre figyelemmel a Fétv. 71. § (3) bekezdés szerinti feltétel nem állt fenn, mely körülményt a földhivatalnak hivatalból kellett volna vizsgálnia. Mindezek okán megalapozatlan a jogerős ítélet azon hivatkozása, hogy a felperes a megállapodással azonos tartalmú ismeretekkel bírt, mert ezt semmilyen okirat nem támasztja alá. A bíróság ezért jogszabálysértően állapította meg, hogy az alperesnek az iratok ismeretében a beavatkozó földhasználatának

nyilvántartásába vételéről kellett rendelkeznie.

- [14] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Míg az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint megalapozott.
- [16] A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében a rendelkezésre álló iratok alapján dönt, A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [17] Az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek beadványait és perbeli nyilatkozatait, ily módon a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésére figyelemmel a maguk összességében értékelte. Így többek között vizsgálta a földhasználat kezdő időpontjára vonatkozóan a bejelentési adatlapon és a földhasználat bejegyzésének alapjául szolgáló használati rendre vonatkozó földhasználati megállapodásban rögzített adatokat és iratszerűen rögzítette azok egyezőségének hiányát, ellenben tévedett, amikor azt jogi relevanciával nem bíró ténynek minősítette a jogkövetkeztetések levonása körében.
- [18] A Kúria osztja azt a felperesi álláspontot, hogy a földhasználat nyilvántartásba vétele iránti eljárásban a használat időtartalmának meghatározása lényeges kérdés, mert a Fétv. 94. § (1) bekezdés e) pontja alapján az nyilvántartott adat, melyet érintően feltárt ellentmondás a földhasználat nyilvántartásba vételének akadályát képezi. A földhasználati nyilvántartási eljárás szabályait rögzítő Fönyir. 9. § (1)-(3) bekezdései taxatíve sorolják fel azokat a hiányosságokat, amikor a regisztráló hatóság a nyilvántartásba vétel iránti kérelmet köteles hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül elutasítani. A bejelentés hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli elutasításának van helye akkor is, ha az adatlap vagy az adatlap és ahhoz csatolt okirat (ok) tartalma ellentmondó. (9. § (3) bekezdés b) pont) A felhívott rendelkezés tehát ettől való eltérést nem enged, ha az adatlap és a bejegyzés jogcímét igazoló okirat a nyilvántartásba vett adatok vonatkozásában eltérést mutat. Jelen ügyben az alperes és az elsőfokú bíróság is észlelte, hogy a beavatkozó az adatlapon nem a földhasználati megállapodásban rögzített dátumot tüntette fel a használat kezdő időpontjaként, melyre vonatkozó megállapítást a másodfokú határozat és a jogerős ítélet indokolási része is tartalmaz. Ennek ellenére az alperes módosítás nélkül hagyta helyben a földhasználat bejegyzéséről szóló egyszerűsített elsőfokú határozatot, amely a földhasználat időtartamát a földhasználati megállapodásban foglaltak szerint rögzítette a nyilvántartásban.
- [19] A Kúria jelen ügyben is hangsúlyozza, hogy a hatósági döntésekkel szemben megfogalmazható első számú követelmény a határozat

rendelkező része és indokolása közötti összhang. Az indokolás alapvető célja, hogy a döntést ténybelileg és jogilag is megalapozza (Kúria Kfv.III.37.666/2012/27.) Az alperesi döntés meghozatala során ez az elvárt kritérium nem teljesült, mely olyan lényeges eljárási szabálysértésnek minősülő hiba, amely a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján - megváltoztató jogkör hiányában - csak a határozat hatályon kívül helyezésével és új eljárás elrendelésével orvosolható.

- [20] A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével olyan határozat jogszerűségéről döntött, amely nem csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt Főnyir. 94. § (1) bekezdés e) pontját sérti, hanem az eljárásjogi értelemben is hibás, nem felel meg a közigazgatási határozatokkal szemben támasztott, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket) 72. § (1) bekezdésében rögzített tartalmi követelményeknek. A felülvizsgált alperesi határozat indokolása hiányos a tekintetben, hogy a használati megállapodás és az adatlap dátumai közötti eltérés vizsgálatára nem tér ki, mely hiányosságot az elsőfokú bíróság ugyan pótolta, de az abból levont következtetése, mely szerint a használat kezdő időpontjai tekintetében észlelt 12 nap eltérés még elfogadható, nem tekinthető okszerűnek és megalapozottnak.
- [21] Hasonlóképpen peradatokkal nem alátámasztott az az ítéleti megállapítás, hogy a felperes a 2014. július 8-án kelt megállapodással azonos tartalmú ismeretekkel bírt, mivel az eljárásban a 2014. május 19-én kelt levél tartalma nem vált ismertté, az mindössze a használati megállapodásban rögzített tényállítás maradt, melynek valóságtartalmának vizsgálata nem képezte sem a nyilvántartásba vételi eljárás, sem a közigazgatási per tárgyát. Mindezt a jogerős ítélet indokolása az alperesi határozatban foglaltakkal egyezően rögzítette a Fétv. 11. § (1) bekezdésére hivatkozással, mely előírja, hogy a használati megosztásról szóló megállapodás a tulajdonos az (1)-(9) bekezdésben foglaltak megsértése esetén a bíróság előtt megtámadhatja. Ennek ellenére a bíróság tényként állapította meg, hogy „a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó következmények nem alkalmazhatók arra figyelemmel, hogy a 2014. május 19. napján készült földhasználati rend kialakításával kapcsolatos értesítésre a felperestől válasz nem érkezett.”
- [22] Mindezek az ellentmondások megalapozták a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítélet, valamint az első- és másodfokú közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését azzal az iránymutatással, hogy az új eljárásban a Főnyir. 9. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a beavatkozó földhasználat nyilvántartásba vétele iránti bejelentése hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli elutasításának van helye.

A döntés elvi tartalma

- [23] *A Fétv. 94. § (1) bekezdés e) pontjából fakadóan a földhasználat nyilvántartásba vétele iránti eljárásban a használat időtartamának meghatározása olyan lényeges kérdés, melyre vonatkozó adatok nem térhetnek el a bejelentési adatlapon és az ahhoz csatolt okiratokban. Ellenkező esetben a Fönyir. 6. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a bejelentés hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli elutasításának van helye.*

Záró rész

- [24] A pervesztes alperes a 78. § (1) bekezdése alapulvételével köteles a pernyertes felperes képviselőjével az elsőfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek viselésére.
- [25] A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli, mivel a pervesztes alperes az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján személyes illetékmentes.
- [26] A Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el.

, 2016. május 25.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő