

Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
10.K.30.839/2016/5.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a ... (...) által képviselt **felperes neve** (... alatti lakos) - a dr. Tóth Renáta kormánytisztviselő által képviselt **Budapest Főváros Kormányhivatala** (... alperes elleni, 31090/2/2015. számú ingatlanügyi határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) Ft perköltséget, továbbá az illetékügyben eljáró hatóság felhívására a Magyar Államnak 30.000 (harmincezer) Ft tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt tételes kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. ker. Hivatala Ingatlannyilvántartási Osztály a **Cím** alatt felvett az ingatlan-nyilvántartásba II/7. sorszám alatt 1/2-ed hányadban **Név** tulajdonában lévő ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jog törlése tárgyában hivatalból eljárást indított, mivel a tulajdoni lap III/11. sorszám alatt felperes neve javára a 203939/2/2010. számú határozattal haszonélvezeti jog volt bejegyezve.

Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság 96167/1/2015. számú végzéssel felhívta felperes nevet, mint a haszonélvezeti jog jogosultját, hogy közeli hozzátartozói viszonyra vonatkozó nyilatkozatát nyújtsa be. Tájékoztatta, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezések és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Ttv.) 108. § (1) bekezdése szerint a 2014. április 30-án fennálló határozatlan időre vagy 2014. április 30. után lejáratott határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződésen alapított haszonélvezeti jog, továbbá a használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél megszűnik.

felperes neve 2015. június 12-én benyújtotta a közeli hozzátartozói viszony igazolására szóló nyilatkozatát, amelyben előadta, hogy **Név** az élettársa volt. Ennek igazolására csatolta a 2006. július 21-én kelt élettársi vagyoni szerződés másolatát. Úgyszintén csatolta a ... ingatlanra vonatkozó 2007. szeptember 11. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés másolatát. Előadta, hogy a vételkor az ingatlanon fennmaradási engedély alapján egy többszintes felépítmény állt, melyet élettársa, annak édesanyja és ő lakóingatlanok vásároltak meg. Továbbá nyilatkozott, hogy élettársi viszonya időközben megszűnt, mivel az ingatlanból élettársa és családja kizárták a Budapesti II. és III. ker. Bíróság előtt pert indított, melynek eredményeképpen a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.630.282/2013/4. szám alatt meghozott 2013. október 3. napján kelt és jogerős ítéletével kötelezte volt élettársát és édesanyját (ott alpereseket) arra, hogy a lakcímükön lévő és felperes neve

holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan első szintjét ürítsék ki és bocsássák kizárólagos birtokába.

Az elsőfokú hatóság a 111762/1/2015. számú 2015. június 24. napján meghozott végzésével a hivatalból indított eljárást megszüntette. Megállapította döntése indokolásában, hogy a csatolt okirat alapján felperes neve haszonélvező és a haszonélvezeti jogot alapító, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerinti ingatlan tulajdonos közötti közeli hozzátartozói viszony igazolást nyert. Hivatkozott a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCCII. törvény 5. § 13. pontjára, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés f) pontjára, valamint a bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvény 3. §-ára, megállapította, hogy a bejegyzett élettársak is közeli hozzátartozónak kell tekinteni.

A végzéssel szemben **Név** fellebbezéssel élt, amelyben előadta, hogy felperes neve elhallgatta, hogy 2006. július 21-én kötött élettársi vagyonközösség 2010. május 1-jével megszűnt. felperes neve azóta nem lakik az ingatlanban. Benyújtotta az élettársi vagyonközösség megszüntetéséről szóló Budapesten 2010. november 11-én kelt szerződést.

A fellebbezés folytán eljárás alperes a 30.820/1/2015. számú 2015. szeptember 11. napján kelt végzésével az elsőfokú hatóság végzését megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóság ismételten felhívta felperes nevet, mint a haszonélvezeti jog jogosultját nyilatkozattételre. felperes neve az elsőfokú hatósághoz 2015. október 26-án érkezett kérelmében a haszonélvezeti joga törlése tárgyában folyamatban lévő eljárás felfüggesztését kérte, hivatkozván arra, hogy az Inyvtv. 89/A. § alapján lehetőség nyílt az ingatlan-nyilvántartásban zártként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő nyilvántartásának kérelmezésére.

A alperes neve XI. ker. Hivatala a 152439/2/2015. számú 2015. október 30. napján meghozott határozatával a **Cím** alatt felvett ingatlan tulajdoni lapján III/11. sorszám alatt felperes neve javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot a Fétv. 108. § (1) bekezdésben foglaltak alapján törölte, egyidejűleg felperes neve eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmét elutasította.

Az elsőfokú határozattal szemben felperes neve jogi képviselője útján fellebbezéssel élt.

A fellebbezésben foglaltak alapján alperes a 31090/1/2015. számú végzésével a fellebbezés keretében előterjesztett eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasította, a 31090/2/2015. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

Felperes jogi képviselője útján a jogerős másodfokú ingatlanügyi határozat bírósági felülvizsgálatát kérte, elsődlegesen a határozat megváltoztatását és haszonélvezeti jogának az ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan fennállóan történő visszajegyzését. Másodlagosan az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az ingatlanügyi hatóság új eljárásra kötelezését, továbbá alperes perkieltségben való marasztalását. Álláspontja szerint a másodfokú határozat jogszabálysértő, tekintettel arra, hogy a Fétv. 105. § (2) bekezdése alapján a törvény 2013. december 14-én lépett hatályba, amikor a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) volt hatályban, melynek 685. § b) pontja szabályozta azt, hogy közeli hozzátartozónak a bejegyzett élettárs minősül. A 2009. évi XXIX. törvény 1. §-a

értelmében bejegyzett élettársi kapcsolat jön létre, ha az anyakönyvvezető előtt együttesen megjelenő két 18. életévét betöltött azonos nemű személy személyesen kijelenti, hogy egymással bejegyzett élettársi kapcsolatot kíván létesíteni. Külön nemű személy erre nem jogosult, és mint élettárs nem minősül közeli hozzátartozónak, így a hasznélvezet vagy használat joga a fenti törvényhely alapján megszűnik, míg az azonos nemű élettársaknak nem szűnik meg a hasznélvezeti vagy használati joga. A Fétv. 108. § (1) bekezdése sérti az Alaptörvény által biztosított az emberi méltósághoz való jogot a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2:42 § (2) bekezdése és ennek alapján nevesített 2.43 § c) pontjában szabályozott hátrányos megkülönböztetés tilalma, mert hátrányosan megkülönböztetik a különnemű élettársat az azonos nemű élettárstól. Ezért a hasznélvezeti jogának a törlése az Alaptörvénybe ütközik. Hasznélvezeti joga törlése továbbá a szerzett jogait sérti, mert hasznélvezeti jogát adásvételi szerződéssel, mint vevő vásárolta meg, ahol készpénzt fizetett az adásvételi szerződés megkötésekor. Tehát a törlés számára anyagi kárt okoz. Továbbá alperes hivatalból a becsatolt jogerős bírósági ítélet igazságügyi szakértői vélemény stb. alapján értesült arra, hogy a 20706 hrsz. alatti ingatlan már ténylegesen szántó művelés alól kivont egy többszintes lakóépülettel beépített ingatlan, ahol a tulajdonosok és családtagjaik életvitelszerűen laknak, és akikkel perben áll, mert az ingatlanból kizárták élettársi viszonya megszűnésekor. Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonosai a művelési ágból való kivonást nem kezdeményeznék, lehetősége van a Földhivatalnak arra, hogy azt hivatalból tegye meg. Az eljárás felfüggesztését elutasító határozatot úgyszintén jogsabálysértő.

Az alperes a felperes keresetének az elutasítását, továbbá perkoltségben való marasztalását kérte.

A felperes keresete nem alapos.

A Fétv. 108. § (1) bekezdése szerint a 2014. április 30-án fennálló határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró határozott időtartamra nem közeli hozzátartozó között szerződéssel alapított hasznélvezeti jog, további használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 94. § (1) bekezdése szerint a Fétv. 108. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megszűnő hasznélvezeti jog és használat joga (e paragrafusban a továbbiakban együtt: hasznélvezeti jog) ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében az ingatlanügyi hatóság által legkésőbb 2014. október 31. napjáig kiküldött felhívásra a hasznélvezeti jog természetes személy jogosultjának a felhívás kézbesítését követő 15 napon belül a miniszter által rendszeresített formanyomtatványon nyilatkoznia kell a közte és a hasznélvezeti jogot alapító, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerinti ingatlan tulajdonos közötti közeli hozzátartozói viszony fennállásához. A határidő elmulasztása miatt 2014. december 31. napját követően igazolási kérelemnek nincs helye.

A Fétv. 108. § (1) bekezdése alapján a nem közeli hozzátartozók szerződéssel alapított hasznélvezeti joga, illetve a használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnt. Ezen megszűnt hasznélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásból való kivezetésének szabályozását szolgálta az Inytv. 94. § (1) bekezdése.

Ennek alapján a hasznélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében az ingatlanügyi hatóság felhívására a hasznélvezeti jog jogosultjának 2014. december 31. napjáig a miniszter által rendszeresített formanyomtatványon nyilatkoznia kell a közte és hasznélvezeti jogot alapító, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerinti ingatlantulajdonos közötti közeli hozzátartozói viszony fennállásáról. Ha a nyilatkozat alapján közeli hozzátartozói jogviszony nem áll fenn vagy ha a jogosult a fenti határidőig nem tesz eleget, úgy hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból a bejegyzett hasznélvezeti jogot.

Az Alkotmánybíróság a 25/2015. (VII.21.) AB határozatában megállapította, hogy Alaptörvény ellenes helyzet nem áll fenn annak következtében, hogy a törvényalkotó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCCXII. törvény 108. §-a alapján megszüntetett haszonélvezeti, illetve használat jogokhoz kapcsolódóan nem alkotta meg a kivételes, a szerződő felek közötti elszámolás során nem érvényesíthető, de érvényes szerződésekkel összefüggő vagyoni hátrányok kiegyenlítését lehetővé tevő szabályokat. Az Alkotmánybíróság felhívta a törvényalkotót, hogy 2015. december 1-jéig szüntesse meg az alaptörvény ellenes mulasztást.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) 126/B. § (1) bekezdése szerint a Fétv. 94. § (1) bekezdése szerinti formanyomtatvány, kivéve a 8. számú mellékletben meghatározott adattartalommal rendszeresíti, melynek közzétételére a 60. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók.

A (2) bekezdés alapján a haszonélvezeti jog, használat joga bejegyzésének alapjául szolgáló okirat szerinti felek között a szerződés megkötésének időpontjában fennálló közeli hozzátartozói viszonyról szóló nyilatkozatban (a továbbiakban: nyilatkozat) a természetes személyazonosító adatokon kívül, csak az adott közeli hozzátartozói viszony igazolásához szükséges adatokat kell megjelölni.

A (3) bekezdés alapján a nyilatkozathoz az örökbefogadó, valamint a nevelőszülő és a nevelt gyermek közötti jogviszony esetén csatolni kell az erről szóló jogerős gyámhivatali határozat hiteles másolatát. Ezekben az esetekben az anyakönyvvezetőt nem kell megkeresni.

A (4) bekezdés értelmében, ha a nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül az ügyfél a közeli hozzátartozói viszony fennállását hiteles anyakönyvi kivonat benyújtásával igazolja, az anyakönyvvezető megkeresése mellőzhető.

A Budapesten 2007. szeptember 11. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés, mint a haszonélvezeti jog bejegyzésének alapjául szolgáló okirat megkötésének időpontjában felperes, továbbá **Név** (született: ...) között élettársi vagyoni jogi szerződéssel igazolt élettársi kapcsolat volt a Budapesten 2006. július 21-én létrejött élettársi vagyoni jogi szerződés 1. pontjában a felek rögzítették, hogy 2006. február 1. óta élettársi kapcsolatban élnek. Az együttélés a **Név** kizárólagos tulajdonát képező ... számú ingatlanban kezdték meg, ahol azóta is életvitelszerűen együtt élnek.

A haszonélvezeti jog bejegyzésének alapjául szerződés megkötésének időpontjában, tehát felperes **Név** (született: ...) élettársa volt.

Az akkor hatályban lévő a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 185. § b) pont szerint közeli hozzátartozók a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha és nevelő szülő, valamint a testvér, hozzátartozó továbbá az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa. A definíciók a hozzátartozók és a közeli hozzátartozók körét határozta meg, az élettársat a Ptk. a hozzátartozói körbe sorolta az ennél szűkebb körű az ún. közeli hozzátartozóként nem definiálta.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXI. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 13. pontjában definiált közeli hozzátartozó, a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha és a nevelőszülő és a testvér. Ugyanúgy, mint az 1959. évi IV. törvény az élettársat a közeli hozzátartozói fogalomkörébe nem sorolja be.

Az alperes jogértelmezése tehát helyes volt a 2007. év szeptember 11. napján kelt, a haszonélvezeti jog alapjául szolgáló okirat időpontjában az érintett felek között közeli hozzátartozói viszony nem áll fenn. Ennél fogva felperes bejegyzett haszonélvezeti joga a Fétv. 108. § (1) bekezdése alapján ex lege megszűnt.

Az Inyvtv. 89/A. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonos az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint 2016. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. A részletszabályokat tartalmazó Inyvtv.vhr. 50/A. § (3) bekezdése kimondja, hogy közös tulajdonban álló zártkerti ingatlan esetében a tulajdonostárs által benyújtott kérelemhez csatolni kell a törvényi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát. Továbbá az (5) bekezdés értelmében a törvény 89/A. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás átvezetése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az adatváltozás a joghelyek alapján a tulajdonos számára volt elérhető, a felperes ugyanakkor nem volt jogosult kérelmezni. Tévesen hivatkozott a felperes továbbá arra, hogy az ingatlanügyi hatóságnak hivatalból a hozzá benyújtott okiratok alapján az adatváltozás alapján az Inyvtv. 28. § figyelembevételével is el kellett volna járnia, ugyanis az Inyvtv. 27. § (2) bekezdés a) pontja nem engedi hivatalból átvezetni a művelés alól kivett terület tekintetében az adatváltozást.

Mindezek alapján a bíróság a felperes keresetét, mint alaptalant elutasította.

Perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott. A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt tételes kereseti illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (4) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetőségét a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2016.évi június hónap 14. napja

. Drávecz Margit Gyöngyvér s.k.
bíró