

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda /ügyintéző: dr. Bártfai Beatrix ügyvéd/ által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Bács-Kiskun Megyei Földhivatal /6000 Kecskemét, Nagykőrösi u. 32./ alperes ellen földhasználati nyilvántartás tárgyában hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2009. április 24. napján kelt 16.K.26.442/2009/7. számú jogerős ítélete ellen a felperesek 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 Legfelsőbb Bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 16.K.26.442/2009/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ÁPV Rt. - mint haszonbérbeadó - 1996. május 14. napján a Kertészeti Kft-vel - mint haszonbérlővel - mezőgazdasági haszonbérleti szerződést kötött az állam tulajdonában álló több ingatlanra, közte a szőlő művelési ágú ingatlanokra is.

A földhivatal 2000. március 31. napján földhasználati lapot állított ki az ingatlanokat érintően - földhasználóként a Kft-t feltüntetve -, a földhasználat jogcímeként szívésségi használatot feljegyezve.

A mezőgazdasági haszonbérleti szerződést a felek 2004. december 8. napján módosították. Megállapították, hogy a haszonbérbeadó jogutódja a Nemzeti Földalap Kezelő Szervezet, míg a haszonbérlő jogutódja a Kft.

A két ingatlant a felperesek árverésen megvásárolták, 1/2-1/2 arányú tulajdonjogukat 2007. március 24. napján bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A II. rendű felperes 2008. október 6. napján a földhasználati nyilvántartást érintő kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a két ingatlan vonatkozásában földhasználati jogát jegyezzék be; 1/2 részben tulajdonjogára, 1/2 részben pedig szívésségi használatra alapítottn.

Az első fokon eljáró Kecskeméti Körzeti Földhivatal tájékoztatta a II. rendű felperest arról, hogy a két ingatlan földhasználójaként a Kft. szerepel a nyilvántartásban.

Felhívta a II. rendű felperest, hogy a Kft. szívésségi használatára vonatkozó bejegyzés törléséhez csatolja be a földhasználatot felmondó, és a felmondást elfogadó nyilatkozatot, vagy az érintettek közös nyilatkozatát tartalmazó okiratot, ennek hiányában pedig jogerős bírói ítéletet a földhasználat megszűnéséről.

A II. rendű felperes a felhívásnak nem tett eleget, ezért a Kecskeméti Körzeti Földhivatal a 702780/6/2008. számú végzésével a földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelem tárgyában indult eljárást megszüntette.

A II. rendű felperes fellebbezett a végzés ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2008. december 31. napján kelt 70013/2/2008. számú végzésével az elsőfokú végzést megváltoztatta, és a földhasználati bejegyzés iránti kérelmet elutasította.

A felperesek keresetükben az alperes végzésének megváltoztatását kérték akként, hogy a földhivatal törölje a Kft. szívésségi földhasználati jogát, és jegyezze be a földhasználati nyilvántartásba a II. rendű felperes földhasználati jogát, kérelmének megfelelően.

Álláspontjuk szerint az érvénytelen szerződésen alapuló földhasználatot a földhivatalnak hivatalból törölnie kellett volna, vagy legalább a használat megszűnésének megállapítása után szintén hivatalból kellett volna intézkednie a Kft. földhasználati jogának törléséről.

A megyei bíróság a felperesek keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában a Ket. 71. § /1/ bekezdésére és 109. § /1/ bekezdésére hivatkozott. Kifejtette, hogy elsődlegesen észlelte azt, hogy az alperes az elsőfokú végzés megváltoztatásáról végzéssel határozott másodfokon, amely végzés - tartalma szerinti döntés - az ügy érdemére vonatkozik. E körben a megyei bíróság a Legfelsőbb Bíróság 1/2009. közigazgatási jogegységi határozatára hivatkozott, mely szerint a bíróság a Ket. 109. § /1/ és /2/

bekezdése alapján a téves formában meghozott közigazgatási döntést, illetve a nem alakszerű formában meghozott közigazgatási aktust hivatalból a tartalma szerinti eljárásban vizsgálja felül.

A megyei bíróság álláspontja szerint ebből következően az alperes végzés formájában hozott - de az ügy érdemi elbírálására vonatkozó - határozatát a megyei bíróságnak közigazgatási peres eljárás keretében kellett felülbírálnia.

A földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. /XII. 23./ Kormányrendelet /a továbbiakban: R./ 14. § /1/, /2/ és /3/ bekezdésére hivatkozással megállapította a megyei bíróság, hogy az a tény, hogy a felperesek birtokolják az ingatlant - mivel a tulajdonos őket birtokba bocsátotta - önmagában nem alkalmas annak kétségtelen megállapítására, hogy a földhasználat megszűnt; még annak fényében sem, hogy a kft. a felperesek birtokba lépését követően birtokvédelmi eljárást nem kezdeményezett.

A megyei bíróság álláspontja szerint a jogszabály helyes értelmezése során a „kétségtelen” kitétel fennállása bír relevanciával.

Az nem vitatott, hogy a felperesek vannak birtokban, de nem igazolt, hogy a földhasználó kft. megszűntnek tekinti a földhasználatot. Éppen ellenkezőleg, a megyei bíróság arra talált peradatot, hogy a kft. az ingatlanon fennálló haszonbérleti szerződésen alapuló használatot igényli, ennek érdekében a felperesekkel szemben polgári pert is kezdeményezett; tehát nem jogszabálysértő a földhivatal azon eljárása, hogy hivatalból nem törölte a Kft. földhasználati jogát.

Megjegyezte a megyei bíróság, hogy a földhivatal a Kft. szívésségi használatát biztosító szerződés érvényességének felülvizsgálatára nem rendelkezik hatáskörrel, mert ez a polgári bíróság hatásköre. Ugyancsak ebből következik, hogy a jelen közigazgatási peres eljárás keretei között nem volt vizsgálható a hivatkozott földhasználati szerződés érvényessége.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet; annak hatályon kívül helyezését kérték, a keresetükben foglaltakat fenntartották.

Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti az R. 14. § /2/ bekezdését. Álláspontjuk szerint a termőföld használata esetében mindenképpen szükséges annak a feltételnek a fennállása, hogy a földhasználó az ingatlant ténylegesen használja folyamatosan, rendeltetésszerűen, és annak birtokában legyen.

A megyei bíróság megállapította, hogy jelen esetben a felperesek vannak az ingatlan birtokában, azonban - a bíróság álláspontja szerint - az nem igazolt, hogy a földhasználó Kft. megszűntnek

tekinti a földhasználatot; bár ténylegesen ilyen joga bizonyosan nincs, és nem is volt.

Ezen állításával a megyei bíróság jogszabálysértő módon, teljesen ellentétesen foglalt állást az R. 14. § /2/ bekezdésében foglaltakkal, ugyanis ezen jogszabályhely alapján a földhasználat fennállása ténykérdés.

Hivatkoztak arra, hogy az ingatlan tulajdonosai és birtokosai is, az ingatlannal kapcsolatban a birtokvédelmi eljárást a Kft. velük szemben a mai napig nem kezdeményezte; a jelen perbe a Kft. perbehívása megtörtént, azonban a perbehívást nem fogadta el, és a perben - noha arról tudomása volt - semmilyen nyilatkozatot nem tett. Ezen tények - álláspontjuk szerint - együttesen azt támasztják alá, hogy az R. 14. § /2/ bekezdésének megfelelően a használat megszűnésének ténye a jelen esetben kétségtelenül megállapítható, és annak megfelelően a használó által is elismerten, fent nem álló földhasználati jog törlésének akadálya nincs.

Kifejtették, hogy a Kft. által indított polgári per jelen eljárásban relevanciával nem bír.

Előadták, hogy a felek között a használattal kapcsolatosan nem jött létre konszenzus, ezért van folyamatban ez az eljárás a Kecskeméti Városi Bíróság előtt.

A Kft. abban a perben maga állította, hogy nincs szívésségi használati joga az ingatlanon, ennek ellenére ezt a tényt sem a földhivatal, sem a bíróság nem vette figyelembe, és jogszabályellenes állapot áll fenn a közhiteles nyilvántartásban.

Kifogásolták, hogy a megyei bíróság nem bírálta el teljes terjedelmében az általuk előadott kereset minden pontját.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

Helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy az ügyben kiindulási alap egy jogerősen bejegyzett földhasználat a Kft. részére, amelynek a törlése iránti, a II. rendű felperes földhasználati bejegyzési kérelmét a termőföldről szóló 1994., évi LV. törvény /a továbbiakban: Tft./ és az R. szabályai alapján kell elbírálni.

A szívésségi földhasználatot 2002. szeptember 2-i hatállyal állapította meg a 2002. évi XXIII. törvény, azonban ez a jogintézmény már korábban is létezett, mint ingyenes átengedési forma a korábban hatályos, a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 184/1999. /XII. 13./ Kormányrendelet 5. § i/ pontja szerint, mint lehetséges jogcím, és a Tft. 24/A. § /2/ bekezdése kifejezetten kimondja, hogy a korábbi szerződések érvényességét nem érinti az /1/ bekezdésben foglalt rendelkezés.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a szívésségi földhasználatra - mint ingyenes használatra - a Ptk. haszonkölcsönre vonatkozó rendelkezései alkalmazandók, így a Ptk. 585. § /2/ bekezdése alapján jogosultak azt a felperesek felmondani.

A földhasználat törléséhez a felmondáson kívül az R. 14. § /3/ bekezdése értelmében szükséges a felmondás elfogadásáról szóló nyilatkozat, vagy az ezt pótló jogerős bírósági ítélet.

A Legfelsőbb Bíróság egyetértett a megyei bíróságnak az R. 14. § /2/ bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazásával kapcsolatos jogi álláspontjával is.

Az R. 14. § /2/ bekezdése alapján a földhivatal hivatalból törli a termőföld használatának nyilvántartását, ha a használat megszűnése kétségtelenül megállapítható.

Helyesen fejtette ki a megyei bíróság a „kétségtelenül” értelmezendőségét, és értékelte e körben a felperesek által a felülvizsgálati kérelemben felhozottakat is.

A jogerős ítélet részletesen taglalja, hogy miért nem alkalmazható jelen esetben ez a rendelkezés; a következetes földhivatali gyakorlat szerint csak akkor állapítható meg kétségtelenül a földhasználat megszűnése - és alkalmazható az R. 14. § /2/ bekezdése, azaz a hivatalbóli törlés -, ha a földhasználati megállapodást adott időtartamra kötötték, és az a meghatározott időtartam letelt.

Kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a földhivatal regisztráló hatóság, és nincs hatásköre a földhasználó és a tulajdonos közötti jogviszony vizsgálatára; megalapozottan mutatott rá a megyei bíróság arra, hogy a felpereseknek a vizsgálható körön túli érvelései polgári peres eljárás keretében értékelhetők.

A felperesek által a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, a Kft. által ellenük indított, a Kecskeméti Városi Bíróság előtt zajló polgári perrel, és az ott elhangzottakkal kapcsolatos felperesi előadások vizsgálata sem tartozott - különös figyelemmel a Pp. 275.

§ /2/ bekezdésében foglaltakra - a jelen per, és így a felülvizsgálati eljárás keretei közé sem.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemben többször hivatkozott „ténykérdésre” tekintettel, az R. 14. § /2/ bekezdése alkalmazásával a felperesek által igényelt törlésnek nem volt helye, arra csak a megyei bíróság által is idézett jogszabályi rendelkezések alkalmazásával kerülhet sor.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság 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 alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket egyetemlegesen a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése és 82. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperesek a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében kötelesek.

Budapest, 2010. április 28.

Dr. Kozma György sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Patyi András sk. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő