

Veszprém Megyei Bíróság

2.K.20.864/2006/9.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Veszprém Megyei Bíróság dr. Ábrahám István (....) ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) **felperesnek** - dr. Koczka K. Attila jogtanácsos által képviselt Veszprém Megyei Földhivatal (alperes címe) **alperes** földhivatali határozat felülvizsgálata iránti indított perében - melyben alperes pernyertessége érdekében beavatkozott **alperesi beavatkozó1**(....) **alperesi beavatkozó2** (fél címe.) és **alperesi beavatkozó3**(....) - meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A bíróság felperes keresetét **e l u t a s í t j a .**

Az eljárási illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai, a felek nyilatkozatai és a csatolt iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az első fokú földhivatal a 30/580/2006. sz. határozatával a karakószörcsöki hrsz-ú külterületi ingatlant megosztotta és összesen 11 hrsz-ú ingatlanra az ott feltüntetett tulajdonostársak tulajdonjogát bejegyezte.

Felperes a határozat ellen fellebbezéssel élt, amit másodfokon az alperes a 30/530/2/2006. sz. határozatával elutasított és az első fokú határozatot helybenhagyta.

Döntését azzal indokolta, hogy a földhivatali eljárásban 10 tulajdonostárs kérelemmel élt és kezdeményezte a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. tv. (a továbbiakban: Fkbt.) 12/F. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a közös tulajdon megszüntetését. Az eljárás során a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 63/2005. (IV.8.) Korm. rendeletben - a továbbiakban (R.) - foglaltaknak megfelelően foganatosították az eljárást, melynek eredményeként a földhivatal a jogerős 8078/4/2006. sz. határozatával meghatározta a megosztás módját, kiindulás helyét és irányát, mely határozata közzszemlére volt téve.

A kérelmezők a kiosztás sorrendjét egyezséggel rendezték, amit a földhivatal jegyzőkönyvbe foglalt és ezután készült el a végleges kiosztási vázrajz.

Felperes az eljárásban nem vett részt, így ő a többi tulajdonostárral együtt a visszamaradó földrészletek vonatkozásában közös tulajdonnal rendelkezik.

Felperes keresetében a földhivatali határozatok hatályon kívül helyezését, új eljárás elrendelését és perköltség megállapítását kérte.

Álláspontja szerint jogszabálysértő a földhivatali határozat, mert a Ptk. 144. §-a értelmében az egész dolog feletti rendelkezéshez minden tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Ezt a jogot a földhivatal nem vonhatja el a tulajdonostársaktól.

Ehhez képest jogszabálysértő az eljárása, mert a tulajdonostársakat, így többek között felperest sem értesítette az eljárásról és egyezségkötésre csak valamennyi tulajdonostárs jelenlétében kerülhetett volna sor.

Felperes egyébként a 700055/2003. sz. földhivatali határozat szerint bejegyzett földhasználati joggal rendelkezett és ragaszkodik is a terület használatához, amit a földhivatal eljárása során jogszabálysértően mellőzött.

Alperes a határozatban foglalt indokait fenntartva, hivatkozva a jelen eljárásban érvényesülő speciális jogszabályi rendelkezésre, a kereset elutasítását kérte.

Alperesi beavatkozók ugyancsak az alaptalan kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra is, hogy felperes sem volt elzárva attól, hogy a földhivatali eljárásban kezdeményezze a közös tulajdon megszüntetését.

Felperes keresete nem alapos.

A felperes hivatkozása alapján azt vizsgálta a bíróság, hogy jogszabálysértően mellőzte-e a földhivatal a Ptk. közös tulajdon megszüntetésének szabályait, illetve az adott terület vonatkozásában felperesnek volt-e elsőbbségi igénye a bejegyzett földhasználatára figyelemmel és, hogy a jogszabály előírja-e jelen eljárásra a földhivatal azon kötelezettségét, hogy valamennyi tulajdonostársat értesítenie kell.

A közös tulajdon megszüntetésének általános szabályait a Ptk. 147-149. §-a rögzíti (és nem a felperes által megjelölt Ptk. 144. §, amely irreleváns).

Jelen ügyben azonban a közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai irányadóak, ahogy azt az Fkbt. 12/E. (1) bek. kimondja, miszerint a részarány-tulajdonnak megfelelő föld kiadása, illetve a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás eredményeként kialakított földrészleten fennálló közös tulajdon megszüntetésére e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, ha a tulajdonostársak a közös tulajdont szerződéssel nem szüntetik meg, s az - a tulajdonostársak nagy számánál, vagy más körülménynél fogva - nem várható.

Fenti rendelkezésből következik, hogy a tulajdonostársak nincsenek elzárva attól, hogy a közös tulajdonról a Ptk. szabályainak megfelelően szerződéssel rendelkezzenek, amennyiben ez nem történik meg, úgy a fentieknek megfelelően az Fkbt. és a R. szerinti eljárást kell foganatosítani.

Az Fkbt. 12/F. § (1) bekezdése kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti a földhivatalnál.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos földhivatali eljárás részletes szabályait pedig a R-ben foglaltak tartalmazzák, melynek 4. §-ában szabályozott eljárást a földhivatal lefolytatta, jogerős határozattal állapította meg a megosztás kiindulási helyét és irányát.

A becsatolt iratokból megállapíthatóan a felperesnek nyilvántartásba vett földhasználati joga volt. Ez azonban a jelen eljárásban már nem biztosított számára elsőbbségi igényt, ugyanis a R. § (3) bek. kimondja, hogy azoknak a kérelmezőknek, akik maguk kívánták megművelni a területet a rendelet hatálybalépését követő 60 napon belül kellett erre vonatkozó nyilatkozatukat a földhivatalhoz benyújtani.

Az 1 § (4) bekezdése kimondja, hogy a fenti határidő letelte után a földhivatal összesíti a nyilatkozatokat, megállapítja az

elsőbbségre jogosultak körét, majd azt követően a teljesítési sorrendet a jogszabályban foglaltaknak megfelelően határozza meg.

Felperesnek tehát fenti eljárás szerint lehetett volna elsőbbségi igényét benyújtani, míg a közös tulajdon megszüntetésének jelenlegi szakaszában már a földhasználatra hivatkozott elsőbbségi igénye nem áll fenn.

A kiosztás helyének, irányának meghatározásánál a földhivatal a korábbi eljárásában a használati állapoton túlmenően egyéb szempontokat is figyelembe vett a R. 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a talajvédelmi, megközelíthetőségi, művelhetőségi, stb. szempontokat.

Az Fkbt. és a R. valamennyi szakaszai az eljárást kezdeményezők, a kérelmezők eljárását és egyezségét, értesítését mondja ki és egyetlen egy rendelkezés sem szól arról, hogy az összes tulajdonost értesíteni kell, következésképpen a földhivatal nem követett el jogsértést, amikor felperes részére külön értesítést nem küldött, hiszen az eljárásban kérelmezőként nem vett részt.

A földhivatal eleget tett azon kötelezettségének, hogy a határozatát, amely a korábbi eljárásban született az illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatalánál, illetve a körjegyzőségnél közszemlére tétel útján közölte az érintettekkel és az eljárást csak a határozat jogerőre emelkedése után folytatta (R. 4. § (1) bek.)

A Fkbt. 12/K. §-a kimondja, hogy a közös tulajdonnak az e törvény rendelkezései szerinti megszüntetések következtében létrejött közös tulajdon megszüntetésére a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonnak a földhivatali eljárásban, a speciális szabályok szerinti megszüntetett közös tulajdona után visszamaradó területekre tehát már a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

Fenti rendelkezések alapján megállapítható, hogy a földhivatal jogszerű határozatot hozott, tekintettel arra, hogy felperes az eljárásban nem vett részt, kérelemmel nem fordult a földhivatalhoz, így őt az eljárásról értesíteni nem kellett, míg a jogszabály hatálybalépése után írt határidőn belül be nem jelentett igénye alapján elsőbbségi joga sem volt az adott földterületre.

Fenti indokokkal a bíróság az alaptalan keresetet a Pp. 339. § (1) bek. alapján elutasította.

A felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt kereseti illeték, a 6/1986. (VI.26.) IM. sz. rendelet 13. § és 14. §-a alapján az Államot terheli.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (1) bek. értelmében fellebbezésnek nincs helye.

Veszprém, 2006. szeptember 20.

Magyarádyné

dr. Vándor Zsuzsanna
b í r ó

A kiadmány hiteléül: