

SZEGEDI KÖZIGAZGATÁSI ÉS MUNKAÜGYI BÍRÓSÁG
1.
Érk.: 2015-06-05
Példány:
Az ügyiratsz.:
12276721201410



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37.232/2015/7. szám

A Kúria a dr. Gaál Zsolt ügyvéd (4024 Debrecen, Piac u. 22.) által képviselt [redacted] [redacted] [redacted] felperesnek a dr. Tóth Erzsébet ingatlan-nyilvántartási ügyintéző által képviselt Csongrád Megyei Kormányhivatal - mint a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatalának jogutóda - (6724 Szeged, Kálvária sugárút: 41-43.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. január 12. napján kelt 1.K.27.672/2014/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.672/2014/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes a 2014. április 28. napján benyújtott kérelmében [redacted] megyei jogával terhelt, [redacted] 3109/8834 hányad tulajdonában álló [redacted] külterület 0181/59 hrsz-ú, valamint az 1389/2862 hányad tulajdonában álló [redacted] külterület 0181/60 hrsz-ú ingatlanra tulajdonjogának bejegyzését kérte. A megkeresés melléklete volt a [redacted] 2014. április 22. napján kelt adásvételi szerződés, valamint a 14B400 adatlap. Az elsőfokú hatóság a 2014. május 22. napján kelt [redacted] [redacted] számú határozatával mindkét ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasította. A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes az elsőfokú

Kfv. III. 37. 232/2015/7. szám

határozatot a 2014. augusztus 4. napján kelt [REDACTED] 2014. számú másodfokú határozatával az indokolás kiegészítése mellett helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát megváltoztatását, tulajdonjoga bejegyzésének elrendelését, másodlagosan a határozatnak az elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte. Álláspontja szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Ftv.) 20. § b) pontjával kapcsolatban, annak értelmezését illetően jogszabálysértő módon jártak el a hatóságok. Vitatta, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelemhez az Ftv. 21. §-ában írtaknak megfelelő hirdetményi eljárás lefolytatását tanúsító okirat csatolására szükség volt. Tévesen hivatkozott az alperesi határozat az új Ptk. 5:84 §-ának rendelkezéseire is. Álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése alatt a polgári jog érti azt az esetet is, amikor több társtulajdonos közül csak egyesek között relatív módon szűnik meg a közös tulajdon, míg másokkal kapcsolatosan a jogintézmény fennmarad. A termőfölddel kapcsolatos jogszabályi rendelkezések egyértelmű célja a tulajdoni és használati viszonyok egyértelműsítése. Nyilvánvaló jogalkotói cél, hogy az elővásárlási jog alóli mentessége ne csak az 1/1 arányú tulajdonok kialakulását segítse, hanem e cél megvalósulásához közelebb vivő olyan tulajdonszerzéseket is, melyek eredményeként a társtulajdonosok száma csökken, ebből adódóan a tulajdoni és használati viszonyok átláthatóbbá válnak. Megítélése szerint tévesen hivatkozott az alperes az özvegyi jog törlésére vonatkozó kérelem hiányára, mint elutasítási okra is, az özvegyi jog fennállta nem akadályozza a tulajdonszerzést, ebből következően az előterjesztett kérelme megfelel az ingatlan-helyi önkormányzatokról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 26. § (3) bekezdésében írtaknak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét [REDACTED] alaptalannak értékelte, és elutasította azt. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az Ftv. 18. § (1) bekezdésének rendelkezéséből megállapíthatóan fő szabály szerint elővásárlási jog áll fenn a törvény hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén, mely alóli kivételeket a 20. § határozza meg. Az Ftv. 20. § b) pontja csak akkor nem állapít meg elővásárlási jogot a föld

Kfv. III. 37.232/2015/7.szám

tulajdonjogának megváltoztatása esetére, ha tulajdon átruházás a közös tulajdon megszűntetését eredményezi. Minden más esetben az Ftv.-ben meghatározott elővásárlási jog fennáll, melynek során a tulajdonostársak a felsorolt elővásárlási rangsorban elfoglalt helyük szerint jogosultak elővásárlási joguk gyakorlására, mely az Ftv. alapján fennálló elővásárlási jog, nem pedig a Ptk. szerinti tulajdonostársat, megillető elővásárlási jog.

Osztotta az elsőfokú bíróság az alperes álláspontját a tekintetben, hogy a közös tulajdon megszűnésének az Ftv. 20. § b) pontja - és annak a 36. § (1) bekezdés e) pontjával való összevetése alapján - az tekinthető, amikor az adott ingatlanon fennálló közös tulajdon az eredeti formájában teljesen megszűnik, és egy tulajdonosa lesz az érintett ingatlannak. A perbeli esetben a közös tulajdon - a felperes által sem vitatottan - ténylegesen nem szűnik meg, a perbeli adásvétel eredményeként csak kevesebb tulajdonostárs lesz, mely logikailag nem eredményezi a közös tulajdon megszűnését, ebből következően az Ftv. 20. § b) pontjának alkalmazása nem lehetséges. Mindezért a 21. §-ban foglalt eljárás alkalmazásának volt helye, mely a perbeli esetben a felperes által sem vitatottan nem valósult meg.

Egyetértett az elsőfokú bíróság az alperes azon indokával is, hogy az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés i) pont alkalmazásának volt helye. Figyelemmel arra, hogy a felperes kérelmének előterjesztésére 2014. április 28. napján került sor, az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése szerint a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell intézni, és az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés i) pontja szerinti jogszabályi rendelkezés 2014. május 1. napjától került hatályon kívül helyezésre. Mindezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kérelem elutasításáról a hatóság érdemben helyes döntést hozott.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet ellentétes az Ftv. 18. §-ával, 20. § b) pontjával, valamint 36. § (1) bekezdés e) pontjával. Nem vitatta, hogy nem csatolta tulajdonjog bejegyzési kérelméhez az Ftv. 21. §-ában írtaknak megfelelő, elővásárlási jog gyakorlásával

Kfv. III. 37. 232/2015/7. szám

kapcsolatos hirdetményi eljárás lefolytatását tanúsító okiratokat, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint az Ftv. 20. § b) pontjának rendelkezése szerint a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel esetén a törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn. Megítélésre szerint téves az az elsőfokú bírósági álláspont, mely szerint az Ftv. 20. § b) pontja és 36. § (1) bekezdés e) pontjának összevetése alapján alappal lenne megállapítható, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszűnése alatt azt kellene érteni, hogy az érintett ingatlannak kizárólagosan egy tulajdonosa maradjon. A felperesi álláspont szerint ez az értelmezés a jogszabályból nem vezethető le. A felülvizsgálni kért ítéletben kifejtett jogi értelmezés kifejezetten a jogalkotói szándékkal ellentétesen konzerválja az átláthatatlan tulajdoni szerkezetet, amely rendezetlen használati viszonyokat von maga után ahelyett, hogy a jogszabály értelmezésével az átlátható földforgalmi viszonyok kialakulásának irányában haladna. Hangsúlyozta azon álláspontját, mely szerint amennyiben társtulajdonos vásárol társtulajdonostól, közöttük a közös tulajdon megszűnik, így az Ftv. 20. § b) pontjában írt feltétel beáll.

Az alperes 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 megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indoklásában 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 Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.

Az ügy megítélésekor alkalmazandó Ftv. 18. § rendelkezik arról, hogy föld eladása esetén milyen sorrendben és kiket

Kfv. III. 37.232/2015/7. szám

illet meg elővásárlási jog. A 21. § (1) bekezdése föld eladása esetén a földre vonatkozó elővásárlási jogra vonatkozóan tartalmaz szabályt. Az Ftv. 20. § b) pontja fogalmazza meg azt a kivételt, hogy az e törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, ha a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel történik.

Az Ftv. rendelkezése egyértelmű, a közös tulajdon megszüntetését fogalmazza meg, mint kivételt, és nem általánosságban a társtulajdonosok közötti adásvételt. Az új Ptk. (2013. évi V. törvény) 5:73. § (1) bekezdése rögzíti a közös tulajdon fogalmát, amely szerint a dologon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet.

A közös tulajdon, mint fogalom mindig egy adott dolog vonatkozásában állapítható meg. A tulajdon teljességéből következik, hogy egy dologon egyszerre csak egy tulajdonjog állhat fenn, de ha ez több ember között oszlik meg, akkor közös tulajdon jön létre. Osztotta a Kúria az alperes azon álláspontját, hogy a közös tulajdont nem a tulajdonostársak száma határozza meg, hanem az, hogy az adott dolognak egynél több tulajdonosa van, és amíg ez az állapot fennáll, addig az érintett dolog vonatkozásában megszakítás nélkül közös tulajdonról kell beszélni, függetlenül attól, hogy a tulajdonostársak száma a közös tulajdonon belül változik. Ebből levezetve az Ftv. 20. § b) pontjában foglalt „közös tulajdon megszüntetését eredményező” kifejezés használatával összefüggésben nyilvánvaló, hogy az csak akkor valósul meg, ha az érintett ingatlan vonatkozásában már nem lehet közös tulajdonról beszélni. Minden más esetben nem a közös tulajdon szűnik meg, csak a tulajdonostársi jogviszony, illetve a tulajdonostársi összetétel változik.

A perbeli esetben a ~~.....~~ külterület 0181/59 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa még az eladón és a felperesen kívül ~~.....~~ is, a ~~.....~~ külterület 0181/60 hrsz-ú ingatlanon pedig ~~.....~~ ~~.....~~, ezért megállapítható, hogy az érintett két ingatlanon a Ptk. által meghatározott közös tulajdon fogalmából kiindulva a közös tulajdon a felperes kérelmének teljesítését követően is fennmaradna. Így a felperes által kötött jogügylet a közös tulajdon megszüntetését nem eredményezte.

Kfv. III. 37. 232/2015/7. szám

Kiemeli a Kúria, hogy a közös tulajdon megszüntetése, illetve megszűnése, továbbá a tulajdonostársi jogviszony megszűnése nem azonos fogalmak, így azonos értelmezésnek sincs helye. A közös tulajdon megszűnésének az Ftv. 20. § b) pontja alapján az tekinthető, amikor az adott ingatlanon fennálló közös tulajdon teljesen megszűnik, azaz az ingatlanok egyetlen tulajdonosa lesz.

Hangsúlyozza azt is a Kúria, hogy az a felperesi hivatkozás, hogy az új Ptk. a régi Ptk.-hoz hasonlóan a tulajdonostársak közti adásvétel esetén nem határoz meg elővásárlási jogot, nem jelenti azt, hogy más jogszabály alapján elővásárlási jog nem állhat fenn, ha egy tulajdonostárs egy másiknak a tulajdoni hányadát kívánja megszerezni.

A fent kifejtettek szerint az Ftv. 18. § (1) bekezdése egyértelműen kifejezi, hogy fő szabály szerint elővásárlási jog áll fenn a törvény hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén, amely alól a kivételeket a 20. § határozza meg. A 20. § b) pont pedig egyértelműen csak akkor nem állapít meg elővásárlási jogot földtulajdonjogának megváltoztatása esetére, ha a tulajdon átruházás a közös tulajdon megszüntetését eredményezi. Minden más esetben az Ftv.-ben meghatározott elővásárlási jog fennáll, melynek során a tulajdonostársak - amennyiben az ajánlat egy tulajdonostárstól érkezik - a 18. §-ban felsorolt elővásárlási rangsorban elfoglalt helyük szerint jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására.

Mindebből következően a felperes felülvizsgálati kérelembeli érvelése alaptalan volt. Az Ftv. 20. § b) pontjában foglalt kivétel nem érvényesül akkor, ha a közös tulajdon a jogüggyel nem szűnik meg, és az Ftv. 21. §-ában, továbbá 23-30. §-ában foglalt eljárás alkalmazásának van helye, mely jelen esetben nem valósult meg, tekintettel arra, hogy a földhivatali eljárásban a külön jogszabályban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásához előírt, hirdetményi úton történt közlés megtörténtét igazoló okiratokat, illetve az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot nem mellékeltek. Jogszerűen döntöttek az alperesi hatóságok a felperes bejegyzési kérelmének elutasításáról.

Minderre figyelemmel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati

Kfv. III.37.232/2015/7.szám

kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárás során az alperest szervezeti képviselő képviselte, ezért perköltség megállapításának nem volt helye.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján köteles.

Budapest, 2015. május 5.

Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k.
előadó bíró, Dr. Kovács Ákos s.k. bíró

A kiadvány hitelesül:

tisztviselő



