



Győri Ítéltábla

Pf.III.20.029/2022/8.

A Győri Ítéltábla az Felperes1 (eljáró Felperes1i szerv: egyéb érdekelt2, cím6, képviseli: törvényes képviselő3 osztályvezető Felperes1) felperesnek Pintérné dr. Szekerczés Anna ügyvéd (Dr. Szekerczés Ügyvédi Iroda cím10) által képviselt Alperes1 (Cím1.; képviseli: törvényes képviselő1 polgármester) I.r. és dr. Tóth Béla Zoltán ügyvéd (cím11) által képviselt Alperes2 „f.a.” (Cím5.; törvényes képviselője: felszámoló1 cím9; felszámoló biztos1 felszámolóbiztos) II.r. alperesek ellen indított ingatlan-nyilvántartási törlési perében a Székesfehérvári Törvényszék 2022. január 25. napján kelt 9.P.20.304/2021/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, míg az indokolását részben megváltoztatva mellőzi a perbeli szerződésnek a földhasználati jog időtartamából fakadó érvénytelenségére alapított eshetőleges kereseti kérelemmel kapcsolatosan kifejtett indokokat.

A feljegyzett 853.400 (nyolcszázötvenháromezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélettel szemben nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] A másodfokú bíróság által is irányadónak tekintett tényállás szerint az I.r. alperes, mint földtulajdonos és a II.r. alperes, mint a földhasználati jog jogosultja és az építmény építtetője a 2016. június 1. napján kelt földhasználati megállapodással az I.r. alperes kizárólagos tulajdonát képező helység1 belterületi helyrajzi szám1. alatti „kivett beépítetlen területként” nyilvántartott 551 m2 területű ingatlanra 60 év időtartamra a II.r. alperes javára földhasználati jogot alapítottak az agárdi szörfbázis sportlétesítmény beruházás megvalósítása céljából.

[2] A megállapodás értelmében a felek között a Ptk. 5:18 § (1) bekezdése és az 5:145. § (1) bekezdése szerinti osztott tulajdonjog keletkezik, azaz a II.r. alperes építtető tulajdonába kerül önálló ingatlanként a 400 m2 alapterületű építmény, míg a telek tulajdonjoga változatlanul az I.r. alperes földtulajdonost illeti meg.

[3] A megállapodás 5. pontjában a felek rögzítették, hogy a II.r. alperest megillető földhasználati jog alapításának ellenértéke 8.400.000 forint + 27 % áfa, amely használati díj a 60 éves időtartam leteltéig biztosít földhasználati jogot a II.r. alperesnek, illetve jogutódjának.

[4] A egyéb érdekelt¹ helység²i Járási Hivatala Földhivatali Osztály, mint ingatlanügyi hatóság a 2016. november 4-én meghozott 58659/2/2016.10.15. számú egyszerűsített határozattal a II.r. alperes javára a földhasználati jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[5] Ezt követően az I.r. alperes telekalakítási eljárást kezdeményezett a helység¹i helyrajzi szám², helyrajzi szám³, helyrajzi szám⁴-es hrsz-ú földrészletet érintő telekcsoport újraosztása céljából, mivel a helység¹ belterületi helyrajzi szám¹-ű ingatlan területnagysága nem volt elegendő a 400 m² alapterületű sportkomplexum megvalósításához. A HÉSZ előírásai szerint ugyanis a Z2 besorolású zöldterület esetén a beépítés a 2 %-os mértéket nem haladhatta meg.

[6] A telekalakítás engedélyezését követően a egyéb érdekelt¹ helység²i Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztálya az I.r. alperes kérelmére – a II.r. alperes hozzájáruló nyilatkozata alapján – a 2017. november 8-án meghozott 62217/3/2017.11.02. számú határozatával az I.r. alperes kizárólagos tulajdonát képező helység¹ belterületi helyrajzi szám². hrsz-ú ingatlan jellemző művelési ágát „kivett közterület”-ről „kivett beépítetlen területként” átvezette, az ingatlan területét 2 hektár 6395 m² területre módosította, és tulajdoni lap III. rész 4.pontjába a II.r. alperes földhasználati jogát az helyrajzi szám¹ alatti ingatlanról 551 m² területet érintően 60 év időtartamra átvezette.

[7] Tekintettel arra, hogy az I.r. alperes kérelmére indult telekalakítás során a helység¹ belterületi helyrajzi szám¹-ű ingatlan megszűnt, a terület beolvadt az helyrajzi szám³. hrsz-ú és az helyrajzi szám². hrsz-ú ingatlan területébe, az I-II.r. alperes 2017. november 23-án a fentieknek megfelelően módosította a földhasználati megállapodást. Ennek 3/B/I. pontja rögzítette, hogy a helység¹ belterületi helyrajzi szám¹-ű ingatlan helyébe a telekalakítással létrejött helység¹ belterületi helyrajzi szám². hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 2 hektár 6395 m² területű ingatlan lép azzal, hogy a földhasználati joggal érintett területrészt elhelyezkedése és határvonalai változatlanok.

[8] A helység¹ belterületi helyrajzi szám². hrsz-ú ingatlan a földhasználati megállapodás 2017. november 23-i módosítását megelőzően az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozott Alperes¹ képviselőtestületének a város vagyonáról a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2004. (V.26.) számú rendeletének (Vagyonrendelet) I. számú melléklete szerint.

[9] A képviselőtestület a 73/2017.(II.22.) számú határozatával a helység¹ belterületi helyrajzi szám². hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű, a Vagyonrendelet szerint forgalomképtelen törzsvagyon besorolású ingatlant „kivett beépítetlen területként” a forgalomképes üzleti vagyonba sorolta át, egyben felkérte a település jegyzőjét, hogy a Vagyonrendelet módosítását készítse elő, és tárja a képviselőtestület elé.

[10] A képviselőtestület a 6/2017.(IV.3.) számú önkormányzati rendelete a Vagyonrendelet 1.2. számú mellékletét akként módosította, hogy a helységi belterületi helyrajzi szám2. hrsz.-ú ingatlant a forgalomképtelen törzsvagyon köréből kivette, és azt a forgalomképes üzleti vagyonba sorolta át, de a művelési ágát továbbra is „kt” (közterület) megjelöléssel rögzítette.

[11] A egyéb érdekelt 2021. február 10. napján kelt FE/02/314-1/2021. számú törvényességi felhívására a képviselőtestület 4/2021.(III.19.) számú önkormányzati rendelete az ingatlan művelési ágát a Vagyonrendelet 2. számú mellékletében „közterület”-ről „beépítetlen terület”-re módosította, míg helységi város polgármestere a 108/2021.(III.23.) számú határozatával a képviselőtestület 73/2017.(II.22.) számú határozatát visszavonta.

[12] A megyei Kormányhivatal kezdeményezésére a Kúria Önkormányzati Tanácsa a 2021. október 19. napján kelt Köf.5022/2021/6. számú határozatával megállapította, hogy Alperesi képviselőtestületének a város vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2004. (V.26.) számú rendelete (Vagyonrendelet) 2. számú mellékletének az helyrajzi szám2. hrsz.-ú „beépítetlen terület” művelési ágú ingatlant szabályozó sora más jogszabályba ütközik, ezért azt a hatályba lépése napjára visszamenőlegesen, 2017. április 4-i hatállyal megsemmisítette.

[13] A helységi belterületi helyrajzi szám2. hrsz.-ú ingatlan, mint közkertnek, vagy közparknak minősülő zöldterület a törvény erejénél fogva a helyi önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezi.

[14] Az Felperesi - a 2020. december 30. napján – a I-II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetében a helységi helyrajzi szám2. hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának III/4. részén a II.r. alperes javára bejegyzett földhasználati jog törlését, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását és az alperesek ennek tûrésére kötelezését kérte.

[15] Az Felperesi az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:183. §, 5:184. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 6:88. § (4) bekezdése alapján kérte. A keresetét arra alapította, hogy az alperesek által 2017. november 23. napján megkötött földhasználati megállapodás a Ptk. 6:95. § és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 15. §-a alapján semmis, mivel az jogszabályba ütközik.

[16] A felperes a kereseti kérelmében (elsődlegesen) arra hivatkozott, hogy a földhasználati jog alapítása az Nvtv. 3. § 4. pontja alapján hasznosításnak minősül, amelynek során az önkormányzat az Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdései betartására köteles.

[17] A jelen esetben azonban a földhasználati jog időtartama (60 év) az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében előírt, legfeljebb 15 éves határozott időtartamot meghaladja, továbbá a megállapodás nem tartalmaz a II.r. alperes beszámolási, nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésére vonatkozó, az Nvtv. 11. § (11) bekezdése által előírt szabályokat.

[18] Az Nvtv. fenti rendelkezéseinek sérelmével kötött megállapodás jogszabályba ütközik, ezért az Nvtv. 15. §-a, valamint a Ptk. 6:95 §-a alapján semmis.

[19] A felperes (másodlagos) kereseti kérelmében kifejtettek szerint a helységi helyrajzi szám2. hrsz-ú ingatlan közparknak minősülő zöldterület, amely a törvény erejénél fogva a helyi önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezi, ezért az I.r. alperes azt jogsértő módon vonta ki az a forgalomképtelen törzsvagyon köréből, és jogsértően szüntette meg annak közterület jellegét. Mivel a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyona az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 3.pontja és az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján osztott tulajdon nem létesíthető, ezért az Nvtv. felhívott rendelkezéseibe ütköző, a földhasználati jog alapítására vonatkozó megállapodás semmis.

[20] A felperes (harmadlagosan) arra is hivatkozott, hogy a támadott szerződés, mint a nemzeti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyon hasznosítására kötött megállapodás azért ütközik jogszabályba, és ebből következően azért semmis, mert sérti az Nvtv. 13. § (13) bekezdését, ugyanis a földhasználati jog alapítására a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenérték megsértésével került sor.

[21] Az értékarányosság követelménye tehát a szerződéskötés időpontjában nem érvényesült, amely körülmény önmagában megalapozza - az Felperes1 keresetindítás általános feltételeként előírt - közérdek sérelmét.

[22] A földhasználati megállapodás semmissége egyúttal a közérdek sérelmét is megvalósítja. Az Felperes1 hivatkozott Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdésére, amelynek értelmében a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon, ennek megőrzése és hasznosítása során a jogszabályi előírások betartásához kiemelt közérdek fűződik.

[23] Az I.r. alperes a kereset elutasítását és perköltsége állam általi megtérítését kérte.

[24] Vitatta a közérdek sérelmének megvalósulását, és az Felperes1 erre alapított keresetindítási jogosultságát is.

[25] Arra hivatkozott, hogy a helységi város építésügyi szabályzatáról szóló 3/2009.(I.28.) önkormányzati rendelet a perbeli területen - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. tv. (Étv.) 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján - a lakosság életkörülményeinek javítása érdekében sportkomplexum létesítésére ad lehetőséget, amely mind a helyi, mind az idelátogató személyek sportolási lehetőségének biztosításával a közérdeket szolgálja.

[26] A jelen esetben a közérdek sérelme azért sem következhetett be, mivel az I.r. alperes minden esetben nyílt ülés keretében tárgyalta meg az osztott tulajdon létesítését célzó földhasználati megállapodás ügyét, és az erről készült jegyzőkönyvek is nyilvánosak.

[27] Az I.r. alperes álláspontja szerint a jelen per tárgya kizárólag az eredeti, 2016. június 1-én megkötött földhasználati megállapodás érvényességének vizsgálata lehet.

[28] Az I.r. alperes (az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatosan) kifejtette, hogy a felperes által felhívott Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdései nem vonatkoznak a földhasználati jog alapítására.

[29] A földhasználati jog ugyanis nem tartozik az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 4. pontja szerinti hasznosítás körébe, ugyanis az Nvtv. az értelmező rendelkezések között (3. § (1) bekezdés 14. pontja) külön meghatározza az osztott tulajdon fogalmát.

[30] A földhasználati jog alapítására, az osztott tulajdon létesítésére nem az Nvtv-nek a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás címet viselő III. fejezet 5. alcím alatti szabályai, hanem a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházására vonatkozó 7. alcímének rendelkezései az irányadók.

[31] A földhasználati jog alapítására vonatkozóan tehát az Nvtv. időkorlátot nem fogalmaz meg, ez okból a perbeli megállapodás nem tekinthető érvénytelennek.

[32] A támadott megállapodás forgalomképtelenségre alapított semmisségével (másodlagos kereseti kérelemmel) összefüggésben az I.r. alperes álláspontja az volt, hogy a helységi helyrajzi szám1-ű ingatlan, és a később telekalakítással létrejött helyrajzi szám2. hrsz-ú ingatlan is a Vagyonrendelet szerint az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyona körébe tartozott, amelyre tekintettel a földhasználati jogot alapító megállapodás megkötését az Nvtv. 3.§. (1) bekezdés 3.pontja és a 6. § (1) bekezdés tiltó rendelkezése nem zárta ki.

[33] Az I.r. alperes (a harmadlagos kereseti kérelmet érintően) azt állította, hogy a II.r. alperes a földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket megfizette.

[34] A II.r. alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására és a perköltsége állam általi megtérítésére irányult.

[35] Hivatkozott az Felperes1 aktív perbeli legitimációjának, valamint a közérdek sérelmének hiányára, valamint az igényérvényesítés elévülésére is.

[36] Állította, hogy az alperesek közötti szerződés valamennyi vonatkozó jogszabálynak megfelelt.

[37] Osztotta az I.r. alperes azon álláspontját, hogy az Nvtv. szerkezeti felépítéséből levezethetően az Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdései nem vonatkoznak a földhasználati jog alapítására.

[38] A Székesfehérvári Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletével elrendelte a helység1 belterületi helyrajzi szám2. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 4. pontjában a II.r. alperes javára bejegyzett földhasználati jog törlését. Az I-II.r. alperest ennek túsérésére kötelezte.

[39] Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a egyéb érdekelt1 Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot (cím12), mint ingatlanügyi hatóságot, hogy az I.r. alperes kizárólagos tulajdonát képező helység1 belterületi helyrajzi szám2. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 4. pontjában a II.r. alperes (Alperes2 „f.a.” Cím5.) javára a szerződéskötéstől számított 60 évi időtartamra 551 m2 területre bejegyzett földhasználati jog törlésével - érvénytelenség jogcímén - az eredeti állapotot állítsa helyre.

[40] Kimondta a bíróság, hogy e változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perindítás tényének feljegyzését is.

[41] A bíróság kötelezte a II.r. alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására az abban közölt időben és módon – 640.080 forint illetéket.

[42] Az Felperes1 – alperesek által vitatott - keresetindítási jogosultságára tekintettel az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:183. §-a felhívásával kifejtette, hogy az Felperes1t az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja aa) alpontja szerinti törlési perben a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségére alapítottan akkor illeti meg a keresetindítási jog, ha a szerződés érvénytelensége egyúttal a közérdeket is sérti. Ezért a bíróság elsőként - a felperes perbeli legitimációja fennállta körében - azt vizsgálta, hogy a közérdek sérelme megállapítható-e.

[43] Magyarország Alaptörvénye 38. cikkének 1. bekezdésére utalással kifejtette, hogy a nemzeti vagyon védelme kiemelkedő fontosságú mind a társadalom közös szükségleteinek kielégítése, mind a természeti erőforrások megóvása céljából, ezért a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeinek áthágása – köztük az önkormányzati ingatlanra az Nvtv. kogens rendelkezéseibe ütközően osztott tulajdon létesítése – megvalósítja a közérdek sérelmét.

[44] Tekintettel arra, hogy a kereseti kérelem a közérdekben okozott sérelem polgári jogi eszközökkel történő megszüntetésére alkalmas volt, ezért az Felperes1 aktív perbeli legitimációjának feltételei fennálltak.

[45] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a Ptk. 5:184. § (1) és (2) bekezdése, és a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése értelmében a jelen ügyben az Felperes1 – további megszerzés hiányában – az alapul szolgáló jogügylet semmisségére alapítottan az ingatlan-nyilvántartási törlési per megindítására határidő nélkül jogosult volt, így az igényérvényesítés lehetősége a II.r. alperes anyagi jogi kifogása ellenére nem évült el.

[46] Az ezzel ellentétes alperesi álláspontra tekintettel az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy a bíróságnak a perben a támadott ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet, azaz a 2017. november 23-án kelt, 1. számú módosítással egységes szerkezetbe

foglalt földhasználati megállapodás érvénytelenségét kellett vizsgálnia, ugyanis az helyrajzi szám1-ű ingatlan megszűnt, a területe nagyobb részben beolvadt az helyrajzi szám2. hrsz-ű ingatlanba, és az alperesek az eredeti földhasználati megállapodást 2017. november 23-án akként módosították, hogy a helységi helyrajzi szám1-ű ingatlan helyébe a telekalakítással létrejött helységi helyrajzi szám2. hrsz-ű ingatlan lép.

[47] A törvényszék kiemelte, hogy a felperes mindhárom keresete elbírálását kérte, az álláspontja az volt, hogy különböző keresetei valódi tárgyi keresethalmazatot alkotnak.

[48] Az elsőfokú bíróság erre tekintettel kifejtette, hogy a felperes a bejegyzés törlése iránt egy petítumot terjesztett elő, azonban három különböző érvényesített jog (három semmisségi ok) és tényalap megjelölésével.

[49] A felperes által érvényesített három különböző kereseti kérelem azonban egymással látszólagos, eshetőleges tárgyi keresethalmazatban áll, mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének megállapításához egyetlen semmisségi ok fennállása is elegendő. Az egymással eshetőleges viszonyban álló több kereset előterjesztése esetén pedig a korábban vizsgált kereset alapossága szükségtelenné teszi a sorrendben következő kereseti kérelmek vizsgálatát.

[50] Mivel a felperes az elbírálás sorrendjét nem határozta meg, ezért a bíróság elsődlegesen az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárási kérdésekről szóló 2/2010.(VI.28.) PK vélemény 6.a) pontjában foglaltak alapján a bizonyítási eljárás nélkül is elbíráható semmisségi ok fennálltát vizsgálta. Az elsőfokú bíróság a PK vélemény alapján utalt arra, hogy a semmisségre alapított érvénytelenségi keresetben a fél által felhozott különböző semmisségi okok sorrendje a bíróságot nem köti.

[51] Az elsőfokú bíróság a egyéb érdekelt1 törvényességi felügyeleti eljárásában tett megállapításai, valamint Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5022/2021/6. számú határozatában foglaltak alapján – a felperes ezirányú érvelésének helyt adva – megállapította, hogy a helységi helyrajzi szám2. hrsz.-ű ingatlant is magába foglaló övezetet a HÉSZ az OTÉK 27. §-a szerinti zöldterületként szabályozza, amelyből következően az az általános használata szerint közpark, vagy közkert lehet.

[52] Az helyrajzi szám2. hrsz.-ű ingatlan a HÉSZ szabályozása, az ingatlan elhelyezkedése és tényleges funkciója alapján az ingatlan-nyilvántartási megnevezésétől függetlenül - az Nvtv. 5. § (3) bekezdés b) pontjára tekintettel, mint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező közpark vagy közkert - a nemzeti vagyonba tartozik, ezért az Nvtv. 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezi.

[53] Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 3. pontja, valamint az Nvtv. 6. § (1) bekezdése értelmében pedig a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló forgalomképtelen nemzeti vagyonon osztott tulajdon nem létesíthető.

[54] A fenti jogszabályi rendelkezések alapján tehát a helységi helyrajzi számú ingatlanra földhasználati jogot nem lehetett volna alapítani, ezért az alperesek közti, 2017. november 23-án kelt megállapodás jogszabályba ütközik, így az Nvtv. 15. §-a, valamint a Ptk. 6:95. §-a alapján semmis.

[55] Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás semmisségére tekintettel a felperes törlési keresete a Ptk.183.§. értelmében megalapozott, ezért az elsőfokú bíróság érvénytelenség jogcímén elrendelte a bejegyzés törlését, és ezáltal az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, és az alpereseket ennek tűrésére kötelezte.

[56] Az elsőfokú bíróság kitért arra (ítélet 71. pont), hogy a felperes által hivatkozott további bizonyítást nem igénylő, másik semmisségi ok, azaz az alperesek megállapodásának Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdésébe ütközése a jelen ügyben nem volt megállapítható.

[57] A törvényszék álláspontja szerint a földhasználati jog alapítása ugyan fogalmilag beilleszthető az Nvtv. 3. § 4. pontjában meghatározott hasznosítás körébe, azonban helytállónak ítélte az alperesek azon érvelését, hogy az osztott tulajdon létesítésére az Nvtv. a 3. § (1) bekezdés 14. pontjának és 13. § (13) bekezdésének speciális rendelkezései irányadók, amelyek az Nvtv. 11. §-ának alkalmazását a földhasználati jog létesítése tekintetében nem írják elő. Ezért alaptalan a felperes azon hivatkozása, hogy a nemzeti vagyon körébe tartozó önkormányzati ingatlanon legfeljebb 15 éves határozott időtartamára alapítható földhasználati jog.

[58] A felperes által felhozott további semmisségi ok, azaz a perbeli megállapodás Nvtv. 13. § (13) bekezdésében előírt értékarányosság követelményébe ütközésének vizsgálatát, és e körben a szakértői bizonyítás lefolytatását - a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 6.a) pontjában foglaltakra tekintettel – az elsőfokú bíróság szükségtelennek ítélte.

[59] Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, amelyben a Pp. 381. §-a alapján, lényeges eljárási szabálysértés miatt kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását.

[60] Másodlagosan a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontjára tekintettel - az anyagi jogi felülbírálat keretében - a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az ítélet indokolásának részbeni megváltoztatásával a másodlagos semmisségi ok alaptalanságára vonatkozó megállapítások mellőzését kérte.

[61] A felperes a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelme alátámasztására kifejtette, hogy a Fővárosi Törvényszék az 1.Fpk.1039/2021/14. számú végzésével 2021. szeptember 23. napjától rendelte el a II.r. alperes gazdasági társaság felszámolását.

[62] A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991.évi XLIX tv. (Cstv.) 34. § (1) és (2) bekezdései értelmében a felszámolás kezdő időpontjától a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot kizárólag a felszámoló tehet. Mivel a földhasználati jog, mint vagyonértékű jog a II.r. alperes vagyonának részét képezi, ezért a II.r. alperes

felszámolásának elrendelését követően az ezzel kapcsolatos jognyilatkozat megtételére – akár a folyamatban lévő perben, akár azon kívül – kizárólag a felszámoló volt jogosult.

[63] A fentiekből következően a Pp. 72. § (1) bekezdésére figyelemmel a II.r. alperes vezető tisztségviselője által a per vitelére adott meghatalmazás csak azon időpontig volt hatályos, amíg maga a vezető tisztségviselő is jogosult volt a II.r. alperes teljeskörű törvényes képviselőre.

[64] A korábbi törvényes képviselőtől származó meghatalmazás tehát – a Cstv. ismertetett speciális rendelkezéseire figyelemmel – a perben eljáró jogi képviselőt a felszámolás elrendelését követően már nem jogosította fel a vagyonnal kapcsolatos jognyilatkozat megtételére, és a per vitelére.

[65] A II.r. alperes jogi képviselője az elsőfokú bíróság felhívására (9.P.20.304/2021/3.végzés) a 2021. november 23-ai tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a felszámoló a korábbi meghatalmazást visszavonni nem kívánja, az új meghatalmazás aláírása folyamatban van.

[66] A fentiek ellenére azonban a II.r. alperes képviselőjében eljáró ügyvéd az ítélet meghozataláig a felszámolótól származó meghatalmazást nem csatolt, azaz a képviselői jogosultságát a Pp. 67. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nem igazolta.

[67] Ezért az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett azzal, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően - a Pp. 70. §-át és a Pp. 74. § (1) bekezdését és megsértve - a II.r. alperes meghatalmazottjának képviselői jogosultságát nem vizsgálta, és a perben úgy hozott ítéletet, hogy nem győződött meg arról, hogy a II.r. alperes nevében tett perbeli jognyilatkozatok a felszámoló akaratát tükrözik-e.

[68] A Pp. 74.§. (1) bekezdése értelmében a II.r. alperes nyilatkozatai a felszámolás elrendelésétől, kezdődően, tehát már a 2021. november 23-i folytatólagos perfelvételi tárgyaláson is hatálytalanok voltak, ezért eljárásjogi szempontból a perfelvétel szakasza sem tölthette be maradéktalanul a feladatát, tehát a jogvita tartalmának, kereteinek meghatározása is csorbát szenvedett (Pf.III20.029/2022/7. irat).

[69] Ezen lényeges eljárási szabálysértés a másodfokú eljárásban nem küszöbölhető ki, ezért indokolt az ítélet hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása. (BH1993.521. és BH1997.402.)

[70] A felperes az ítélet indokolásának megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelme körében előadta, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsa által a peres eljárás időtartama alatt meghozott határozat alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a helységi helyrajzi szám2. hrsz-ú ingatlan az Nvtv. 5. § (3) bekezdésének b) pontjára tekintettel - mint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló közpark vagy közterület - a nemzeti vagyonba tartozik, így az Nvtv. 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezi.

[71] Helyes tehát az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyron elidegenítésére (azon osztott tulajdon létesítésére) kötött szerződés semmis, mivel jogszabályba ütközik, ezért az ezen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelen.

[72] Ebből következően a felperes egyetértett azon ítéleti megállapítással, hogy a bíróságnak további vizsgálódási kötelezettsége nem volt, mivel a meghozott döntés mellett nem releváns, hogy esetlegesen milyen további semmisségi ok áll fenn, és a szerződés jogszabályba ütközését további körülmények is megalapozzák-e.

[73] A felperes álláspontja szerint azonban tévedett az elsőfokú bíróság, amikor látszólagos (eshetőleges) tárgyi keresethalmazatként értékelte, hogy a szerződés érvénytelenségét több semmisségi okra hivatkozással állította, így az ítélet sérti a Pp. 173. §-át.

[74] A felperes kifejtette, hogy a kereset tárgya az érvényesíteni kívánt jog. A keresettel érvényesített jog az az anyagi jog, amelynek érvényesítését anyagi jogi jogszabály biztosítja, ezért az anyagi jogi jogszabály alapján dönthető el, hogy mi minősül tárgyi keresethalmazatnak. A tárgyi keresethalmazat anyagi jog előfeltétele, hogy a keresetek különböző jogi tényeken alapuljanak, illetve különböző jogviszonyokból származzanak, a kérelmek különbözőek legyenek.

[75] A jelen esetben azonban a kereset nem minősülhet szükségszerűen látszólagos, eshetőleges tárgyi keresethalmazatnak, mivel a felperes csak egy keresetet terjesztett elő: a kérelme az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlésére irányult, arra hivatkozással, hogy az annak alapjául szolgáló szerződés semmis, mivel a forgalomképtelen ingatlanra osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen semmisségi ok fennállta megállapítása után azonban a bíróságnak sem további vizsgálódási kötelezettsége, sem lehetősége nem volt.

[76] A felperes kitért arra is, hogy az a körülmény, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet szükségszerűen látszólagos tárgyi keresethalmazatnak minősítette azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a felperesnek úgy van több keresete, hogy azok létezése egymástól függ. A felperes által megjelölt sorrendben haladva ugyanis valamely keresetnek történő helyt adással a kereset kimerítése teljes egészében megtörténik, így a további kereseti kérelmeket nem kell, és nem is lehet vizsgálni, azokról a bíróság érdemi döntést nem hoz. A sorrendiség egyúttal az érdemi döntés korlátját is jelenti.

[77] Miután tehát az elsőfokú bíróság elrendelte az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését, és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását azon az alapon, hogy a szerződés - mivel a perbeli ingatlan forgalomképtelensége miatt azon földhasználati jog nem alapítható - semmis, a további semmisségi okokkal kapcsolatos jogi álláspontját az ítélet indokolásában nem fejthette volna ki. Az elsőfokú bíróság tehát megsértette a Pp. 342. § (4) bekezdésében foglaltakat.

[78] A fentiekre tekintettel a felperes mellőzni kérte az ítélet indokolásából az Nvtv. 11.§. (10) és (11) bekezdései sérelmével kapcsolatos semmisségi ok alaptalanságával összefüggően az elsőfokú bíróság által kifejtetteket (ítélet [71.] bekezdés).

[79] A II.r. alperes a fellebbezési eljárásban csatolta az elsőfokú eljárásban eljáró jogi képviselő részére adott meghatalmazást, egyúttal a jogi képviselő valamennyi, a perben korábban tett jognyilatkozatát jóváhagyta.

[80] A fellebbezés kis részben megalapozott.

[81] A fellebbezési érvelésre tekintettel az ítéltábla elsőként a felperes által a hatályon kívül helyezés alá támasztására felhozottakat vizsgálta.

[82] Megállapította, hogy a törvényszék a II.r. alperes felszámolásának elrendelését követően a II.r. alperes jogszabályoknak megfelelő jogi képviselete hiányában folytatta le a bizonyítási eljárást, ezen lényeges eljárási szabálysértés azonban a jogi képviselő eljárásának felszámoló általi utólagos jóváhagyására tekintettel az elsőfokú ítéletet – az alább kifejtettek szerint - nem teszi érdemi felülbírálatra alkalmatlanná.

[83] Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a Pp. 70. §-a értelmében a meghatalmazott képviseleti jogosultságát a bíróság az eljárás bármely szakaszában hivatalból vizsgálja, valamint a jelen eljárásban a Pp. 72. § (1) (2) bekezdései alapján a jogi képviselet kötelező, és ez esetben a Pp. 74. § (1) bekezdése szerint a jogi képviselő nélkül eljáró fél perbeli cselekményei és nyilatkozatai, ha a törvény a jogi képviselet hiányához más jogkövetkezményt nem fűz, hatálytalanok.

[84] A perben nem volt vitatott, hogy a II.r. alperes 2021. szeptember 23. napjától felszámolás alá került, amely időponttól a Cstv. 34. § (1) és (2) bekezdései alapján a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot csak a felszámoló tehet.

[85] Az ezen rendelkezés talaján kikristályosodott bírói gyakorlatra hivatkozással (BH1993.521., BH1997.402.) helyesen érvelt azzal a felperes, hogy a II.r. alperes korábbi vezető tisztségviselője által adott meghatalmazás alapján eljáró jogi képviselő ezt követően tett nyilatkozatai hatálytalanok.

[86] A II.r. alperes nevében korábban eljáró jogi képviselő a továbbiakban már csak a felszámolótól kapott külön megbízás alapján képviselhetett volna a felszámolási eljárás alatt álló II.r. alperest. Lényeges eljárási szabályt sértett tehát a bíróság azzal, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően nem követelte meg a felszámolás alatt álló fél képviselője képviseleti jogosultságának igazolását.

[87] A fentiek szerinti, az ügy érdemi eldöntésére kiható, lényeges eljárási szabálysértés azonban az ítélet hatályon kívül helyezését nem teszi szükségessé, mivel – a felperes által a fellebbezésben elfoglalt állásponttal szemben – ennek orvoslása a másodfokú eljárásban megtörtént.

[88] 2022. március 22-én a II.r. alperes jogi képviselője csatolta a felszámolótól származó meghatalmazását, valamint a felszámoló azon nyilatkozatát is, amelyben a jogi képviselő korábbi eljárását jóváhagyta.

[89] Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az elsőfokú eljárásban a felszámolás elrendelését megelőzően, az akkor érvényes meghatalmazással rendelkező jogi képviselő hatályos ellenkérelmet, illetve viszontválaszt terjesztett elő, meghatározva ezzel a jogvita - fellebbezésben hiányolt - jogi kereteit (Székesfehérvári Törvényszék 9.P.20.352/2020/8, 18. számú irat).

[90] A fentiekre tekintettel tehát a Pp. 381. §-ában foglalt feltételek nem állnak fenn, az ítélet hatályon kívül helyezése nem indokolt.

[91] Az érdemi felülbírálat körében az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság megalapozott tényállás alapján meghozott érdemben helytálló (e tekintetben a fellebbezésben sem vitatott) döntéssel adott helyt – a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás semmisségére tekintettel - a felperes törlési keresetének, és rendelkezett az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról.

[92] Az érdemi döntés indokai közül azonban az ítéltábla a földhasználati jog időtartamával kapcsolatos semmisségi okra alapított kereseti kérelem alaptalanságának indokait mellőzte.

[93] Az ítélet indokolását érintő fellebbezés elbírálása körében az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a perben előterjesztett kereseti kérelmek látszólagos (esetőleges) tárgyi keresethalmazatot alkotnak.

[94] A felperes fellebbezésében előadottak szerint a tárgyi keresethalmazat anyagi jogi előfeltétele, hogy a keresetek különböző jogi tényeken alapuljanak, illetve különböző jogviszonyokból származzanak, a kérelmek különbözőek legyenek. A felperes érvelése szerint azonban a jelen perben egyetlen kereseti kérelem előterjesztésére került sor: a felperes kereseti kérelme az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlésére irányult, tekintettel az annak alapjául szolgáló szerződés jogszabályba ütközésére, semmisségére. Emiatt tehát a kereset nem minősülhet szükségszerűen látszólagos, esetőleges tárgyi keresethalmazatnak.

[95] Az ítéltábla azonban a tárgyi keresethalmazat megállapíthatóságának felperes által helyesen levezetett szempontjaiból eltérő következtetésre jutott: azaz a perben több kereseti kérelem előterjesztésére került sor, amelyek látszólagos (esetőleges) tárgyi keresethalmazatot alkotnak.

[96] A keresetek különbözőségét/azonosságát a kereset három alapvető eleme – azaz maga a petitum, továbbá a keresettel érvényesített jog, azaz a jogalap, valamint a tényalap – eltérései, illetve azonosságai alapján lehet megítélni.

[97] Jelen esetben a felperes kétséget kizáróan egy petítumot terjesztett elő, a kérelme az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére, és az eredeti állapot helyreállítására irányult.

[98] A jogalapot azonban (amely egyúttal a jogvita keretként a vizsgálandó tényalapot is behatárolja) különböző jogszabályi rendelkezések felhívásával jelölte meg: az Inyvtv. 62. §, a Ptk. 5:183.§. 6: 95.§. és az Nvtv. felperes által felhívott rendelkezései együttesen határozzák meg a jogalapot. Ebből következően a felperes a törlendő bejegyzés alapjául szolgáló szerződés – jogszabályba ütközésen alapuló – semmisségét különböző jogalapon, azaz az Nvtv. különböző rendelkezéseire hivatkozással állította.

[99] Az azonos petítumot tartalmazó, de különböző – egyben a vizsgálandó tények körét is eltérően meghatározó - jogalapon előterjesztett kereseti kérelmek - az elsőfokú bíróság által helyesen megállapítottak szerint - három különböző kereseti kérelmet tartalmaznak, és egymáshoz való viszonyukban eshetőleges tárgyi keresethalmazatot alkotnak.

[100] Alappal hivatkozott azonban a felperes arra, hogy a látszólagos tárgyi keresethalmazat esetén a keresetek létezése egymástól függ – jelen esetben – olyan módon, hogy a felperes által elsődlegesen elbírálni kért kereset alaptalansága esetén vizsgálandó és vizsgálható a másodlagos, illetve a sorrendben utóbb előterjesztett kereseti kérelem megalapozottsága.

[101] A sorrendiség azonban egyben az érdemi döntés korlátját is jelenti, ugyanis a Pp. 342. § (4) bekezdése értelmében a felperes által megjelölt sorrendben haladva – jelen esetben azonban a felhívott 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 6.a) pontja alapján a bíróság által választott és bizonyítás nélkül elbírálni kért kereset elbírálását követően, annak helyt adva a kereset kimerítése megtörténik, így a további kérelmeket az eshetőlegesség lényegadó sajátosságából fakadóan nem kell, és nem is lehet vizsgálni.

[102] Ezért a jelen ügyben megállapítható, hogy az ingatlan forgalomképtelenségén alapuló semmisségi ok fennállta megállapítását követően, már nem vizsgálható, hogy egyéb semmisségi ok fennáll-e, illetve a szerződés jogszabályba ütközését egyéb körülmények is megalapozzák-e.

[103] A törvényszék tehát a Pp. 342. § (4) bekezdése sérelmével foglalt állást ítéletének indokolásában a perbeli megállapodás Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdései megsértése miatti semmissége tekintetében, és a Pp. felhívott rendelkezésébe ütközően fejtette ki, hogy a támadott szerződésben írt időtartamra létesített osztott tulajdon nem ellentétes az Nvtv. rendelkezéseivel.

[104] Az ingatlan forgalomképtelenségéből levezetett semmisség megállapítását követően nem volt helye a további, eshetőleges kereseti kérelmek bármelyike vizsgálatának. Erre tekintettel az ítéltábla az ítélet erre vonatkozó [71] bekezdését az indokolásból mellőzte.

[105] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a per főtárgya tekintetében a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg az indokolását – a fentiekben írtak szerint - részben megváltoztatta.

[106] A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az érdemben eredménytelenül fellebbező felperest terhelő 853.400 forint fellebbezési eljárási illetéket – a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán - a Pp. 102. § (6) bekezdése értelmében az állam viseli.

[107] Az alperesek másodfokú perköltségének viseléséről – a felszámításának hiányában – az ítéltábla nem rendelkezett.

Győr, 2022. május 4.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Mészáros Zsolt

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró