

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Czifra Károly ügyvéd által képviselt Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (Budapest, Kossuth tér 11.) felperesnek a dr.Szegedi Zsolt jogtanácsos által képviselt a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatal (Szolnok, József Attila út 46.) alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2006. október 16. napján meghozott 12.K.27.214/2006/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

### **í t é l e t e t**

A Legfelsőbb Bíróság a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 12.K.27.214/2006/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási perköltséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

### **I n d o k o l á s :**

A felperes 2005. november 25-én kérelmeket nyújtott be az elsőfokú közigazgatási szervhez, amelyekben 140 külterületi ingatlanra a Magyar Állam tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett a Állami Gazdaság kezelői jogának törlését, valamint ezzel egyidejűleg a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésénél annak feltüntetését kérte, hogy a „tulajdonosi jogok gyakorlója a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Miniszter, melyet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) útján lát el."

A Szolnoki Körzeti Földhivatal határozataival a bejegyezési kérelmeket elutasította, mivel a felhívásban megadott határidő

alatt olyan okiratot a felperes nem csatolt be, amely a jelenleg bejegyzett Állami Gazdaság kezelői jogának megszűnését igazolná, illetve a jogutód Alcsiszigeti Mezőgazdasági Rt. és a felperes között létrejött megállapodást, egyeztetést tartalmazná.

A felperes fellebbezése folytán az alperes a 2006. június 18. napján meghozott 30.775/2006. számú határozatával helybenhagyta az elsőfokú közigazgatási határozatokat. Határozata indokolásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 8. §-ára és 29. §-ára hivatkozással megállapította, hogy az NFA fellebbezéséhez nem mellékelte olyan okiratot, amely a bejegyzett kezelő kezelői jogának megszűnését, ezzel egyidejűleg a felperes vagyonkezelői jogának keletkezését igazolná, ezért a kérelmeket az Inytv. 40. §-ának /1/ bekezdése értelmében el kellett utasítani. Határozata indokolásában utalt arra is az alperes, nem egyértelmű, hogy a kérelemben szereplő ingatlanok a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 6. §-ában foglaltak szerint kincstári vagyonba, azon belül az NFA vagyoni körébe tartoznak-e.

A felperes kerestében kérte a közigazgatási határozatok felülvizsgálatát.

A megyei bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a perbeli ingatlanok esetében a Állami Gazdaság kezelői joga van feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban. Amint arra a Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.020/2006/8. számú ítéletében rámutatott, az 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Áht.) 109/G. § /1/ bekezdése értelmében a vagyonkezelői jog jogosultját a tulajdonos jogai illetik meg és a tulajdonos kötelezettségei terhelik. A kezelői és a vagyonkezelői jog tehát tartalmában hasonló jellegű, egymást kizáró jog, ezért egyidejű feltüntetésük az ingatlan-nyilvántartásban nem lehetséges, a bejegyzett jog jogosultja kezelői jogának törlése nélkül tehát a felperes vagyonkezelői joga nem jegyezhető be. A felperes olyan jogszabályt megjelölni nem tudott, amelyre figyelemmel az alperes köteles lett volna a megszünt állami gazdaság kezelői jogának törlésére, ennek hiányában pedig olyan okiratot kellett volna kérelméhez csatolnia, amely az Inytv. 29. §-ában foglalt követelményeknek megfelel.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen kérte kereseti kérelmének megfelelően a közigazgatási határozatok megváltoztatását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését. Álláspontja szerint a jogerős ítélet nem felel meg a Pp. 213. § /1/ bekezdésének, illetőleg az Nfatv. 1. § /1/ bekezdésébe, 3. §-ának /1/-/2/ bekezdésébe, 6-7. §-aiba és a 13/A. § /1/ bekezdésére is figyelemmel az Áht. 104. § /1/ bekezdésébe, 106. § /1/-/3/ bekezdésébe, 109/F. § /2/ bekezdés b/ pontjába és 109/G. § /2/ bekezdésébe ütközően jogszabálysértő. A jogerős ítélet sérti az

Inyvtv. 27. §-ának /3/ bekezdését, 29. §-ának /3/ bekezdését, 51. §-ának /4/ bekezdését, valamint az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 7. §-ának /1/ és /2/ bekezdését. A bíróság és a földhivatalok téves jogi következtetést vontak le azzal kapcsolatban, hogy a vagyonkezelői jog megilleti-e a Állami Gazdaság jogutódját, az Mezőgazdasági Rt-t. Álláspontja szerint az Nfatv. 3. § /1/-/2/ bekezdései, 1. § /1/ bekezdése, 6-7. §-ai és az Inyvtv. 3. §-ának /2/ bekezdése értelmében az állami tulajdonú termőföldnek vagy mezőgazdasági termelést szolgáló, vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett területnek a kérelmezőn kívüli vagyonkezelése csak szerződés alapján történhet, ezért önmagában a már nem létező állami gazdaság jogutódja - amely gazdasági társaság - a vagyonkezelői jogokat erre irányuló hatályos szerződés hiányában nem gyakorolhat. Az, hogy a földhivatalok az állami gazdaság jogutódját okirat hiányában pusztán a jogutódlás tényénél fogva vagyonkezelőnek tekintették, sérti az Inyvtv. 3. §-ában foglalt bejegyzés és a 8. §-ban foglalt okiratiság elvét, ugyanis arról, hogy a jogutód gazdasági társaságot vagyonkezelői jog illetné meg, semmilyen okirat nem létezik. Az Áht. 109/G. § /2/ bekezdése kizárja, hogy a kezelői jogban jogutódlás jöjjön létre, ezért a korábbi állam gazdaság kezelői joga az átalakulással elenyészett.

A bíróság elmulasztotta alkalmazni az Áht. 106. § /3/ bekezdését, amely értelmében a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó ingatlanok vagyonkezelésére az Áht-t kell alkalmazni, ha az Nfatv. eltérő rendelkezést nem tartalmaz. Nem alkalmazta a bíróság továbbá az Áht. 109/F. § /2/ bekezdés b/ pontját és az Áht. 109/G. § /2/ bekezdését sem. A kezelői jog kapcsán elmulasztotta alkalmazni az Inyvtv. 29. § /3/ bekezdését és az 51. § /4/ bekezdését, melyek szerint a kezelő jog törléséhez okiratra nincs szükség. A közigazgatási határozatokból is kiderül, hogy a hatóságok rendelkeztek olyan okirattal, amely az átalakulás tényét tartalmazza, ezért lehetőség lett volna okirat nélkül törölni a kezelői jogot.

Az Áht. 109/F. § /2/ bekezdésének b/ pontja szerint a jogi személy vagyonkezelésre vagyonkezelési szerződés birtokában jogosult, a jogutód állami gazdaság vagyonkezelői jogának bejegyzéséhez az Inyvtv. 8. §-a szerint szükséges okirat a vagyonkezelési szerződés. Az Áht. 109/G. § /2/ bekezdésének második mondatából következően a vagyonkezelői jog bejegyzéséhez a korábbi kezelői jog jogosultjával kapcsolatos jogutódlás önmagában kevés. Az előbb megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján az Nfatv. 6. § /1/ bekezdés b/ pontja alapján a felperes vagyonkezelői jogát be kellett volna jegyezni, illetve a kérelmezőt, mint a tulajdonosi jogok gyakorlóját az ingatlan-nyilvántartásban fel kellett volna tüntetni, mivel a vagyonkezelő kilétét nem lehetett megállapítani.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Változatlan álláspontja szerint a

kezelői jog törléséhez a felperesnek kellett volna olyan okiratot benyújtani, amely a jog megszűnését igazolja.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Inyvtv. 8. §-a értelmében az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére - ha e törvény másként nem rendelkezik - csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor (az okirat elve).

Az Inyvtv. 29. §-a akként rendelkezik, hogy jogok bejegyzésének - ha a törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést megengedő nyilatkozatot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult részéről.

A bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, illetőleg a hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik (Inyvtv. 30. § /1/ bekezdése).

Az Inyvtv. 29. §-ából következően a jog bejegyzésének alapjául szolgáló okirat csak törvény eltérő rendelkezése esetén mellőzhető.

A Legfelsőbb Bíróság több ügyben is állást foglalt a perbeli jogkérdésben, így legutóbb a Kfv.IV.37.002/2007/6. számú ítéletében. A Legfelsőbb Bíróság jelen felülvizsgált ügyben is mindenben osztja a korábbi ítéletekben kifejtett jogi álláspontot, attól nem kíván eltérni.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontjának megfelelően a kezelői és a vagyongazdálkodási jog - hasonlóan a földhasználati joghoz - tartalmában hasonló jellegű, egymást kizáró jog, ezért egyidejű feltüntetésük az ingatlan-nyilvántartásban nem lehetséges; a felperesi jogelőd kezelői jogának törlése nélkül tehát a felperes vagyongazdálkodási joga nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes álláspontjával szemben, nincs olyan egyértelmű jogszabályi előírás, amely a korábban bejegyzett kezelői jog megszűnéséről rendelkezne.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelő állami gazdaság jogutódjának bejegyzési engedélye hiányában ezért a kezelői jog törlése és a felperesi vagyongazdálkodási jog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. 29. §-a értelmében nem történhet meg.

A perbeli jogkérdés eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a tulajdoni lapon a kezelői jog jogosultjaként a már nem létező, átalakulással megszűnt állami gazdaság szerepel; ugyanakkor a jogosult személyében jogutódlással bekövetkezett változás átvezetése az átalakulást igazoló cégbíróági okirat alapján megtörténhet.

Téves volt tehát a felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett álláspontja; az általa megjelölt jogszabályok alapján vagyonkezelői joga nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperes felülvizsgálati eljárási perköltségének a megfizetésére.

A felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli (6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a).

Budapest, 2007. október 30.

**Dr. Kozma György sk. tanácselnök, Dr.Kárpáti Zoltán sk. előadó  
bíró, Dr.Kovács Ákos sk. bíró**

A kiadmány hitelélül

bírósági írnok